

**Referat af**  
**Generalforsamling i**  
**A/B Skovlunden, Strib**

på Strib Bibliotek den 9. april 2025 kl. 16.30

Mogens bød velkommen til generalforsamlingen og opfordrede til en god og konstruktiv dialog.

**1. Valg af dirigent, referent samt stemmetæller**

Anne-Mette Jensen-Dahm fra Ullerup Ejendomsadministration blev valgt som dirigent, og Gitte Büchmann-Møller fra samme firma blev valgt som referent. Jytte Andersen og Gunnar Harmsen blev valgt som stemmetællere.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne. Der var 18 stemmeberettigede til stede, heraf 4 med fuldmagt.

Et forslag fra en andelshaver, som ved en fejl var sendt til formandens private mail og derfor ikke var med i den opdaterede dagsorden, blev alligevel imødekommet af bestyrelsen. Generalforsamlingen godkendte, at det blev tilføjet som punkt 5.i.

**2. Bestyrelsens beretning**

Beretningen blev ikke læst op, da den var rundsendt. Dirigenten spurgte ind til om der var spørgsmål eller kommentarer til beretningen.

*Facaderenovering*

Der blev rejst kritik af facaderenoveringen, herunder ujævnheder og misfarvning på en søjle. enkelte andelshavere udtrykte utilfredshed med pris, proces og resultat.

Bestyrelsen oplyste, at tilbuddet fra Facadeeksperten blev overtaget fra det tidligere bestyrelsesmedlem Jørn Jespersen og var det billigste. Da resultatet ikke levede op til aftalen, og firmaet for nuværende er teknisk insolvent, blev 43.368,13 kr. tilbageholdt.

Der er nu en ny adm. direktør i firmaet, Helle Madsen, som bestyrelsen afventer skriftlig garanti fra.

Der blev spurgt ind til hvad garantien dækker. Der blev svaret, at arbejdet er dækket af en 5-årig garanti, men man ønsker dette bekræftet skriftligt af den nuværende direktør. På spørgsmål om aftalegrundlaget svarede bestyrelsen, at samarbejdet har været vanskeligt og udfordringerne ikke kunne forudses.

*Vedligeholdelse efter kvm*

Der blev spurgt ind til om egenfinansieret tilbygninger bliver en del af den samlede vedligeholdelse for foreningen.

Der blev svaret, at vedligeholdelsespligten for egenfinansieret tilkøb ligger ved pågældende andelshaver. Bestyrelsen vil i foråret komme rundt og tjekke bygningerne for at kunne lave en opdeling, samt komme med et oplæg.

#### *Valuarvurdering*

Der blev spurgt ind til, hvorfor valuarvurderingen ikke anvendes, når den nu foreligger. Bestyrelsen svarede, at en vurdering på 1,2 mio. ville gøre boligerne usælgelige med en boligafgift på 7.500 kr.

En andelshaver nævnte, at Nordea anbefaler at bruge valuarvurderingen der udløber i november. Bestyrelsen mente, at emnet allerede er undersøgt og ikke relevant.

#### *Gangsti ved nr. 22*

Der blev spurgt ind til sti nr. 2, hvor der uhensigtsmæssigt ligger en lille stenbunke. Der blev svaret at sti nr. 1 blev testet med om bindemidlet kunne holde. Arbejdet med sti nr 2 påbegyndes efterfølgende.

#### *Fremtidsfuldmagter*

Der blev spurgt ind til hensigten med at samle fremtidsfuldmagter ind og hvad de skulle bruges til. Bestyrelsen ønsker ikke at opbevarer fremtidsfuldmagter, det var blot en information om at en fremtidsfuldmagt er en god ting at have styr på for den enkelte andelshaver, men ikke noget bestyrelsen skal blandes ind i.

#### *Forsikringer*

Der blev spurgt ind til hvorfor bestyrelsen skiftede forsikring uden orientering til andelshaverne. Der blev svaret, at de skiftede forsikring på grund af en høj prisregulering og kontaktede en ny forsikringsagent.

#### *Renovation*

Der blev nævnt, at foreningen har et momstilgodehavende fra Middelfart Kommune renovation for 2021 og 2022, efter en dom i 2018 om opkrævning af moms. En artikel nævnte, at Middelfart Kommune ikke ønsker at udbetale dette. der blev svaret, at bestyrelsen er i dialog med kommunen, som venter på en udbetalingsvejledning fra Skatteministeriet, og at de holder øje med situationen.

#### *Vedligeholdelse af vejen*

Der blev spurgt ind til vedligeholdelse af vejen, efter Middelfart Fjernvarme i forbindelse med nedgravning af varmerør har lavet skader på asfaltbelægningen.

Der blev svaret, at foreningen får en godtgørelse for skaden, men at en udbedring for nuværende er meget bekostelig.

#### *Regnvandsbassin*

Ernst Henriksen spurgte ind til omkostningerne til beskæring af træerne ind til regnvandsbassinet. Det kostede 12.500 DKK.

Der kom efterfølgende ikke flere spørgsmål, og bestyrelsens beretning blev godkendt med klapsalve.

### **3. Forelæggelse af årsrapport og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten**

Anne-Mette fra Ullerup Ejendomsadministration fremlagde årsrapporten, Det er revisionsfirmaet BDO der har sat regnskabet op. Regnskabet var sendt ud sammen med indkaldelsen og derfor blev regnskabet ikke gennemgået slavisk, men der var mulighed for at stille spørgsmål til regnskabet.

Posten "Øvrige indtægter" lå i 2024 på 46.496 DKK og i 2023 på 13800 DKK. Denne post består af vejpenge, ventelistepenge samt en udbetaling af forsikringsskade.

Efter BDO revisors anvisning blev årets vedligeholdelse ikke dækket af konto til vedligeholdelser.

Der er brugt meget mere grøn vedligeholdelse i 24 end i 23, da det er bekosteligt at ordne hække og græs og gangstier.

I note 3 i regnskabet er Facaderenovering registreret anderledes i 23 end i 24, pga. skift i administrator og dermed ændring af arbejds gange.

Bankkontoen venteliste står med beløbet 215 DKK, da det er en nyoprettet konto fra slutningen af 2024, og kun 1 har nået at overføre. Tidligere blev der betalt ind til driftskontoen.

Der var dialog omkring værdien af andelskronen og omkring hvilket princip man brugte til fastsættelse af værdien. Der foreligger en valuar vurdering, som ikke har været brugt til udregning af andelsværdien i hverken 2023 eller 2024 regnskabet. Her har man valgt at bruge anskaffelsesprisen.

Nøgletallet i feltet P i burde have været på 31%, ikke de anførte 30%.

Regnskabet blev godkendt med skriftlig afstemning med stemmerne 12 for, 5 imod.

#### **4. *Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastlæggelse af boligafgiften***

Dirigenten foreslog, at punkt 5.a, som omhandler det samme som punkt 4, blev behandlet under punkt 4. Forslaget blev godkendt med klapsalve.

En andelshaver nævnte, at punkt 5.f også var relevant for punkt 4, og dirigenten spurgte, om det kunne behandles under punkt 4. Forslaget blev også godkendt med klapsalve.

##### *Punkt 5.a – stigning i boligafgift:*

For at holde trit med markedet er der kommet forslag om stigning i boligafgiften, der følger nettoprisindekset.

Punkt 5.a blev godkendt med håndsoprækning med stemmerne 14 for og 4 imod.

##### *Punkt 5.f – vederlag til bestyrelsen*



Der blev forklaret, at et skattefrit vederlag kunne kompensere for bestyrelsens mange timer, herunder dialog med andelshavere og kontor udgifter.

Dette skulle kun gælde bestyrelsen, ikke suppleanter.

Der blev stillet spørgsmål ind til bestyrelsens tidsforbrug af Gert Priegel og Niels Aage Aunsholt.

Bestyrelsen viste eksempler på den tid, der bl.a. bruges på at besvare mailskrivelser fra andelshavere. Kassereren nævnte at hans tidsforbrug alene i marts måned var på ca. 15 timer, og at de øvrige bestyrelsesmedlemmers tidsforbrug for nogens vedkommende kunne være højere og for andre lidt mindre.

Hvis foreningen var harmonisk, ville det kræve færre timer fra bestyrelsens side af.

Det blev drøftet hvordan frivillighed skulle tolkes, derefter blev der stemt.

Punkt 5.f blev nedstemt med 10 for og 8 imod. (Vedtægt 2/3 flertal)

#### *Punkt 4 – Driftsbudget og vedligeholdelsesbudget*

Der blev spurgt ind til boligafgiften, da forskellen mellem store og små andele er blevet mindre. Bekymringen var, at mindre boliger ikke vil tiltrække købere, når forskellen ikke er så stor. Bestyrelsen svarede, at de ser nærmere på dette.

Anne-Mette fra Ullerup Ejendomsadministration fremlagde driftsbudgettet i rollen som administrator.

Der blev spurgt ind til nye terrassedøre da det ikke fremgår særskilt af budgettet.

Der blev svaret, at der er kommet et tilbud, og det er indeholdt i budgettet.

Jørn Jespersen nævnte, at han havde fået billigere tilbud på oliering af vinduer og grøn vedligeholdelse end budgetteret. Han blev bedt om at sende tilbuddene til bestyrelsen.

Punkt 4 blev godkendt med skriftlig afstemning med stemmerne 9 for, 7 imod og 2 blanke.

## **5. Indkommende forslag**

### *a. Bestyrelsen foreslår en stigning i boligafgiften, se bilag 5.a*

Punktet blev slået sammen og behandlet under punkt 4.

### *b. Bestyrelsen foreslår en tilføjelse til vedtægternes §8, se bilag 5.b*

- i. Vedtages punkt 5.b, foreslår bestyrelsen 300 DKK pr. havedag pr. andelshaver, som vil blive opkrævet sammen med boligafgiften.*

Bestyrelsen foreslog, at andelshavere, der ikke deltager i de to årlige havedage, opkræves 300 DKK for hver havedag til dækning af omkostninger for arbejde udført af de andre.

En mente, at deltagelse bør være frivillig, at fysiske udfordringer kunne forhindre deltagelse og frivillighed ikke skabes med tvang. Andre mente, at forslaget var rimeligt, da nogle aldrig deltager og pålægger unødvendige udgifter. Der blev også nævnt, at det er godt, at havedagen er om lørdagen, så familier kan hjælpe. Det blev bemærket at man kunne bidrage på andre måder, som f.eks. ved at bringe kaffe.

Dirigenten svarede, at formuleringen stammede fra ABFs standarder.

Bestyrelsen lod forslaget falde og vil tage det op næste år.

- c. *Bestyrelsen foreslår, at ventelisten laves om til interesseliste, denne vil ligge til gennemsyn til generalforsamlingen*

Bestyrelsen foreslog, at beboersammensætningen skal være 1/3 under 70 år for at få flere yngre til at bidrage. Ventelisten skal følge anciennitet, men på en interesseliste kan man håndplukke relevante andelshavere. En roste tiltaget, mens en anden påpegede, at det kræver en vedtægtsændring, og at der ikke var specificeret, hvad der skulle ændres.

Bestyrelsen lod forslaget falde – og tager det med næste år.

- d. *Bestyrelsen foreslår at der nedsættes et udvalg til at udfærdige værdigrundlag som kan være gældende for A/B Skovlunden, Strib. Udvalget kan bestå af 3 personer hvoraf den ene er fra bestyrelsen.*

Bestyrelsen foreslog at udarbejde et værdigrundlag for foreningen. Nævnte værdier som godt naboskab, fællesskab og små grupper med fælles interesser.

Punkt 5.d blev godkendt med håndsoprækning med stemmerne 11 for, 7 imod.

Udvalget består af: Carl Ove Knudsen, Kirsten Kring Larsen og Mette Gjettermann, som tilkendegav på mødet de gerne ville med.

- e. *Bestyrelsen foreslår følgende ændring til husorden: Bøgehækken ud til vejen (Nord) skal være 1,10 m. Bøgehækken mod (syd) skal være 1,20m. Bøgehækken må ikke være brudt.*
- Bestyrelsen bekræftede, at emnet er diskuteret. En andelshaver spurgte, hvad "brudt" betød, og bestyrelsen svarede, at der ikke må være højdeforskelle. En anden andelshaver påpegede, at det ville forhindre vinduespudsning og tagrengøring, hvis hækken skal være ubrudt.

Bestyrelsen svarede, at der var klager over hækkene mod syd, som skal tages til efterretning. Flere andelshavere påpegede, at beskæring kunne medføre støj og nedsat privatliv.

Punkt 5.e blev vedtaget med skriftlig afstemning med stemmerne 12 for og 6 mod.

- f. *Bestyrelsen foreslår et vederlag til bestyrelsesmedlemmer. Telefon og internet kr. 2.800 årligt. Møder m.v. på kr. 1.700 årligt*

Punktet blev behandlet under punkt 4. (Ikke 2/3 flertal derfor nedstemt/vedtægt)

- g. *Forslag fra andelshaver Niels Aage Aunsholt vedrørende selvadministration.*
- Andelshaveren angav, denne var passé. Punktet udgik.

- h. *Forslag fra andelshaver Tonny Gjettermann vedrørende Petanque bane*

Der blev foreslået en fælles Petanquebane ved siden af hans hus, hvor hækken og fyrtræsbuskene fjernes, og arealet udjævnes. En anden foreslog Oasen, hvor der også er



plads. Diskussionen viste, at det er lettere for gangbesværede at komme til stedet ved Tonny's hus, som også har mere sol. Der blev foreslået at spørge nordfolket, om de ville være med.

Forslag 5.h blev godkendt med håndsoprækning med stemmerne 17 for og 1 blank.

- i. *Forslag fra andelshaver Gert Priegel om selvadministration af foreningen*  
En andelshaver foreslog at afslutte samarbejdet med Ullerup Ejendomsadministration, og at kassereren overtager administrationen. Kassereren afslog. En andelshaver påpegede, at foreningen betaler mange penge for administration, men at der også er behov for rettidig omhu, især da de ældste andelshavere ikke længere kan administrere foreningen, hvorfor det henstilles til at samarbejdet skulle fortsætte.

Forslag 5.i blev nedstemt med håndsoprækning med stemmerne 4 for og 14 mod.

## 6. Valg

- a. *Formand* Mogens Lauersen var på valg, og blev genvalgt ved klapsalve
- b. Bestyrelse:
  - i. *Sekretær* Tove Sørensen var på valg, og blev genvalgt for 1 år ved klapsalve
  - ii. *Bestyrelsesmedlem* Ole Ladegaard Hansen var på valg og blev genvalgt ved klapsalve.
- c. *Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg.*  
Der var tidligere indhentet tilbud fra 3 revisorer, og BDO kom med det bedste tilbud på 18.000 DKK.

Revisor blev valgt ved klapsalve.

- d. *Valg af administrator:* Ullerup Ejendomsadministration blev genvalgt ved klapsalve. genvalgt.
- e. *Valg af suppleant:* Tonny blev valgt ind med klapsalve.

## 7. Eventuelt

Information fra bestyrelsen:

Bestyrelsen vil anmode hver andelshaver om en kopi af andelsbeviset, som vil blive arkiveret hos Ullerup Ejendomsadministration. En andelshaver spurgte, hvorfor det var nødvendigt, og bestyrelsen forklarede, at det er for at have kopier tilgængelige ved salg til nye andelshavere.

En andelshaver foreslog, at bestyrelsen bør være mere åbne og sende mere informative referater fra bestyrelsesmøder. Der blev ønsket, at alle relevante oplysninger, som fx haglskader på andelsboliger, også bliver inkluderet i referaterne.

Der var ikke mere til eventuelt, og generalforsamlingen blev dermed erklæret afsluttet.

Skovlunden den 23. april 2025.

Godkendelse af referat fra ordinær generalforsamling i  
Andelsboligforeningen Skovlunden, den 9. april 2025.



Dirigent, Anne-Mette Jensen-Dahm



Mogens Lauersen, formand



Finn Skovgaard Andersen, kasserer



Tove Sørensen, sekretær



Carl Ove Knudsen, bestyrelsesmedlem



Ole Ladegaard Hansen, bestyrelsesmedlem