

# Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1002416

## Referat af ordinær generalforsamling 26. oktober 2022 Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1

År 2022, den 26. oktober, kl. 19.00 afholdtes i Langagergård Plejecenter, Cafeen, Karlslunde Parkvej 27-35, 2690 Karlslunde, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1.

Til stede var 35 andelshavere repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt og administrator ved Bjarke Jensen.

De tilstedeværende repræsenterede andelsboligerne i nr. 1, 2, 3(fm), 4, 5, 6(fm), 7, 8(fm), 9, 10(fm), 11(fm), 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21(fm), 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32(fm), 33, 34(fm), 35 og 36.

Formand Anita Svarre Nielsen bød alle velkommen på generalforsamlingen. Der blev også budt velkommen til nye medlemmer i foreningen.

Derefter henvises til den i indkaldelsen af 8. oktober 2022 fremsendte dagsorden:

### **Ad 1. Valg af dirigent/referent:**

På formandens forslag blev Bjarke Jensen valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig.

### **Ad 2. Bestyrelsens beretning:**

Anita Svarre Nielsen henviste til den skriftlige beretning, der var blevet omdelt til alle sammen med indkaldelsen.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om der var kommet opkrævninger fra fjernvarmeselskabet, og om der var kommet en slutaftregning på naturgassen.

Kirsten Petersen oplyste, at der hver måned kommer opkrævninger fra Greve Fjernvarme, og at de ligger i et niveau af ca. kr. 23.000. Kirsten Petersen fremhævede, at opkrævningerne vedrører måneder, hvor der sædvanligvis ikke bruges meget varme, og at fremtidige regninger må forventes at blive større.

Der blev fra forsamlingen udtrykt ønske om, at a conto opkrævningerne på fjernvarmen følges og justeres, sådan at man undgår en større ekstraopkrævning næste år. Kirsten Petersen bemærkede, at det på nuværende tidspunkt er umuligt at styre a conto opkrævningerne fra Greve Fjernvarme.

Bjarke Jensen supplerede med oplysning om, at foreningen er blevet opkrævet a conto ca. kr. 300.000 af Andel Energi for naturgas. Opkrævningen vedrører det indeværende regnskabsår, hvor foreningen er overgået til fjernvarme. Administrator har opsagt naturgasaftalen og har anmodet Evida om "nul-registrering" af gasforbruget for andelsboligforeningen. A conto opkrævningen fra Andel Energi er efter administrators opfattelse urimelig, idet den ikke tager udgangspunkt i nulregistreringen, hvorfor a conto opkrævningen indtil videre er blevet afvist.

Der var ingen yderligere spørgsmål eller bemærkninger fra forsamlingen til den udsendte beretning. Dirigenten konstaterede, at forsamlingen tog beretningen til efterretning.

### **Ad 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse:**

Bjarke Jensen henviste kort til indholdet af revisorpåtegningen med bemærkning om, at revisor havde fundet regnskabet retvisende.

Bjarke Jensen gennemgik herefter resultatopgørelsen med noter for omkostninger, sammenholdt med budget. Det blev fremhævet, at foreningen havde anvendt kr. 230.480 på tilslutning til fjernvarme. Bjarke Jensen oplyste, at regnskabet udviste et årsresultat på kr. 186.604.

Bjarke Jensen gennemgik derefter balancen med aktiver og passiver. Noter blev gennemgået og sammenholdt med forrige års aktiver og passiver. Egenkapitalopgørelsen blev gennemgået for sig og afslutningsvis blev beregning af andelsværdien gennemgået med forslag om, at andelskronen fastsættes i henhold til valuarvurdering til kurs 2,5020.

Det blev bemærket, at man for tiden anvender valuarvurderingen fra juni 2020.

Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål til årsrapporten, som generalforsamlingen enstemmigt godkendte, herunder at andelskronen som anført blev godkendt til kurs 2,5020.

### **Ad 4. Budget 2022/2023 og beslutning om fastsættelse af boligafgift:**

Kirsten Petersen gennemgik bestyrelsens budgetforslag herunder med henvisning til noterne.

Kirsten Petersen fremhævede, at budgettet lagde op til uændret boligafgift.

Kirsten Petersen bemærkede, at der ventes øgede udgifter til dagrenovation og el. Endvidere blev det bemærket, at der formentlig vil komme stigninger på udgifterne til udarbejdelse af varmeregnskaberne, idet Kirsten Petersen udtræder af bestyrelsen og derfor ikke længere vil håndtere varmeregnskaberne.

Endelig gennemgik Kirsten Petersen resultatdisponeringen.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte budgetforslaget og forslaget om uændret boligafgift.

#### **Ad 5. Forslag:**

Dirigenten konstaterede, at der var stillet 1 forslag fra Kurt Andersen.

Dirigenten bemærkede, at forslaget ikke angik spørgsmålet om foreningens opløsning, men om hvorvidt mulighederne for en opløsning skulle undersøges nærmere, og at forslaget derfor ville kunne vedtages med simpelt flertal.

#### **a) Forslag om undersøgelse af mulighederne for at opløse andelsboligforeningen**

Kurt Andersen motiverede forslaget nærmere med henvisning til det omdelte forslag. Kurt Andersen fremhævede, at foreningens nuværende lån skal refinansieres om 3 år, og at der er risiko for, at det til den tid kan blive væsentligt dyrere at være andelshaver i foreningen.

Kurt Andersen anførte, at en opløsning af foreningen ville indebære bortfald af bestyrelsens omfattende arbejde, og at det generelt har været vanskeligt for foreningen at rekruttere nye medlemmer til bestyrelsen.

Kurt Andersen bemærkede, at han har haft indledende kontakt til Erhvervsmæglerfirmaet Gottlieb+Partners A/S, og at Thomas Gottlieb fra firmaet kender forholdene ved andelsboligforeningens bebyggelse godt.

Kurt Andersen gav flere eksempler på, hvordan den fremtidige leje ville kunne blive beregnet afhængig af salgsprisen. Kurt Andersen fremhævede, at en fremtidig lejeforhøjelse ville kunne afholdes inden for en del af det provenu, som andelshaveren ville opnå ved et salg.

Kurt Andersen fremhævede, at det er en forudsætning for opløsningen af foreningen, at den fremtidige husleje ikke væsentligt overstiger det nuværende niveau, hvilket i sidste ende vil være et forhandlingsspørgsmål med den mulige køber.

Kurt Andersen bemærkede, at potentielle købere måske kunne være pensionskasser, nationale institutionelle investorer, internationale investorer, investeringsfonde, familieejede ejendomselskaber m.fl., men at han aktuelt ikke havde kendskab til konkrete købere.

Forsamlingen drøftede forslaget nærmere, herunder hvordan en arbejdsgruppe burde sammensættes, hvem de potentielle købere kunne være, og hvilke økonomiske konsekvenser en opløsning ville kunne have afhængig af salgspris og størrelsen af den fremtidige leje.

Der blev fra flere i forsamlingen udtrykt skepsis over forslaget, herunder de forudsætninger som var lagt til grund for forslaget. Det blev bl.a. anført, at Kurt Andersens beregninger af den fremtidige husleje forekom at være meget optimistiske. Det blev bemærket, at det er usikkert, hvor dyrt foreningens kommende refinansiering reelt bliver for andelshaverne, og at ingen vil kunne give nogen garanti for, at en fremtidig udlejer ikke vil lade huslejen stige betragteligt efter en kortere årrække. Det blev bl.a. bemærket, at en udlejer vil kunne forhøje huslejen, hvis lejligheden istandsættes, eksempelvis hvis der laves nyt køkken, og at den aktu-

elle markedsleje for et lejemål svarende til andelsboligerne vil være væsentligt højere, end hvad der betales i boligafgift i dag.

Anita Svarre Nielsen anførte, at ingen investor vil være villig til at købe ejendommen, hvis investeringen ikke kan forrentes. Anita Svarre Nielsen anslog, at man som lejer vil kunne risikere huslejestigninger på 2-3 % årligt. Anita Svarre Nielsen henviste til, at hun forud for generalforsamlingen havde haft samtaler med banker, advokater m.fl., som alle havde bekræftet, at man som lejer må forvente huslejestigninger.

Anita Svarre Nielsen påpegede, at bestyrelsen vil undersøge mulighederne for en opløsning yderligere, hvis forslaget måtte blive vedtaget, men at det vil være nødvendigt at afsætte en pose penge til sagkyndig bistand, bl.a. advokatbistand.

Flere bemærkede, at de havde købt sig ind i andelsboligforeningen, fordi de ønskede at være andelshavere og ikke lejere, og at man ved at opløse foreningen ville miste væsentlig indflydelse. Flemming Lundgaard påpegede, at det ville være lidt skræmmende at få en investor ind, der skulle tjene penge på andelshaverne/lejerne.

Andre i forsamlingen bemærkede, at der ville være en betydelig usikkerhed om, hvilke konsekvenser opløsningen kunne få for andelshaverne.

Det blev drøftet, om man evt. kunne opløse andelsboligforeningen og i stedet overgå til ejerlejligheder. Anita Svarre Nielsen oplyste, at det ikke er muligt at overgå til ejerlejligheder i en etageejendom som den, andelshaverne bor i.

Anita Svarre Nielsen bemærkede, at det ville blive dyrere for andelshaverne, hvis foreningens nuværende belåning skulle omlægges i dag, men at foreningen til gengæld ville kunne skære en betydelig del af restgælden ved om lægningen. Det blev videre bemærket, at foreningen i 2025 måske vil have mulighed for at omlægge til et 30 årigt afdragsfrit lån, og at derfor ikke var grund til at være alt for bekymret for refinansieringen i 2025. Anita Svarre Nielsen oplyste i den forbindelse, at bestyrelsen er i dialog med banken hvert kvartal.

Forsamlingen drøftede kort spørgsmålet om muligheden for som andelshaver at få boligsikring. Det blev oplyst, at andelshavere kan søge om boligsikring, men at boligsikringen formentlig vil blive ydet som et lån.

Anita Svarre Nielsen bemærkede, at man kan undersøge mulighederne for at tage lån i friværdien i ens lejlighed.

Bente Fredberg bemærkede, at drøftelserne om fordele og ulemper ved en opløsning af foreningen lå langt fra Kurt Andersens forslag om at nedsætte en arbejdsgruppe.

Dirigenten lod herefter forslaget komme til skriftlig afstemning.

Dirigenten konstaterede, at der var 13 stemmer for og 20 stemmer imod forslaget, mens 2 havde stemt blankt. Forslaget blev således forkastet.

#### **Ad 6. Valg af bestyrelse:**

a) Valg af formand:

Der skulle ikke vælges ny formand, idet Anita Svarre Nielsen i 2021 blev valgt for 2 år.

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg var Kirsten Petersen og Jesper Krusell, der ikke ønskede genvalg. Endvidere havde Annette Hagbart-Madsen meddelt, at hun ønskede at træde ud af bestyrelsen 1 år før tid.

Anita Svarre Nielsen takkede de udtrædende bestyrelsesmedlemmer og suppleanterne for et godt samarbejde og en stor arbejdsindsats i foreningens tjeneste.

Der lød en særlig tak til Kirsten Petersen, der har arbejdet trofast for foreningen og bestyrelsen siden 2004. Kirsten Petersen fik under velfortjent applaus fra forsamlingen overrakt blomster og et gavekort.

Der skulle herefter besættes 3 pladser i bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år valgtes:

Irene Andersen (12 2. th.), Claus Petersen (8 st. th.) og Lone Schønnemann (8 st. mf.).

Bestyrelsen består herefter af:

Anita Svarre Nielsen, formand (12, 1.mf.) – indtil 2023

Irene Andersen (12 2. th.) – indtil 2024

Claus Petersen (8, st. th.) – indtil 2024

Lone Schønnemann (8 st. mf.) – indtil 2024

Flemming Lundgaard (12, 1.tv.) – indtil 2023

c) Valg af to suppleanter:

Ingen ønskede at modtage valg som suppleant.

#### **Ad 7. Valg af administrator:**

Som administrator genvalgtes advokat Uno Ternstrøm.

#### **Ad 8. Valg af revisor:**

TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

#### **Ad 9. Eventuelt:**

Kirsten Petersen takkede forsamlingen for de venlige ord, gaverne og ikke mindst tilliden gennem alle årene. Kirsten Petersen takkede også for samarbejdet med advokat Uno Ternstrøm.

Kirsten Petersen nævnte kort de mange store projekter, hun har været med til at gennemføre, herunder senest tilslutningen til fjernvarme. Kirsten Petersen afsluttede med at ønske den nye bestyrelse alt det bedste.

John Hansen bemærkede, at der efter overgangen til fjernvarme ikke er tilstrækkeligt med varme på fremløbet, og at der derfor skal gøres noget ved fremløbstemperaturen. Anita Svarre Nielsen oplyste, at der har været kendte udfordringer med fjernvarmen i de øverste lejligheder, og at Greve VVS har været tilkaldt for at se nærmere på det. Det er konstateret, at der er enkelte defekte ventiler, og at der er udfordringer med trykbeholderne, særlig i nr. 12. Det er blevet aftalt med Greve VVS, at udbedring og udskiftning vil blive foretaget d. 9. november 2022. Anita Svarre Nielsen oplyste, at bestyrelsen gerne vil se nærmere på det, hvis den allerede planlagte udbedring ikke afhjælper problemet med fremløbstemperaturen.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

Formand Anita Svarre Nielsen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent/referent:



Bjarke Jensen

I bestyrelsen:



Anita Svarre Nielsen



Irene Andersen



Claus Petersen



Lone Schønnemann

Flemming Lundgaard

