

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 23. oktober 2023 Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1

År 2023, den 23. 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 33 andelshavere repræsenteret, heraf 10 ved fuldmagt og administrator ved Bjarke Jensen.

Formand Anita Svarre Nielsen bød alle velkommen på generalforsamlingen.

Forsamlingen mindedes de beboere der var faldet bort i løbet af året og nye beboere blev budt velkommen i foreningen.

Derefter henvises til den i indkaldelsen af 8. oktober 2023 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 sammen med indkaldelsen.

Anita Svarre Nielsen oplyste, at Dansk Kabel TV vil installere fibernet i lejlighederne i uge 45. Der vil blive omdelt yderligere materiale herom. Anita Svarre Nielsen understregede vigtigheden af, at Dansk Kabel TV får adgang til alle boliger.

Anita Svarre Nielsen oplyste, at der har været en skade ved Karlslunde Kysthave nr. 8 som følge af brud på et kloakrør i forbindelse med etablering af fibernet.

Anita Svarre Nielsen oplyste videre at der i uge 12 i det kommende år skal ske aflæsning af forbrugsmålere for vand og varme, idet foreningen overgår til fjernaflæste målere. Opsætnin-

gen af de nye målere vil blive håndteret af Ista. Når de nye målere er installeret, vil det være muligt for den enkelte andelshaver at følge sit eget forbrug løbende via en app.

Anita Svarre Nielsen bemærkede, at aflæsning af målerne vil blive foretaget af en medarbejder fra Ista i samarbejde med et bestyrelsesmedlem og den enkelte andelshaver. Den endelige slutafregning vil administrator sørge for at sende til Ista.

Kirsten Petersen understregede vigtigheden af, at målerne bliver aflæst korrekt.

Anita Svarre Nielsen oplyste, at aflæsning af målerne i fremtiden vil ske automatisk, og at der vil blive monteret en alarm, der giver lyd, hvis der er utætheder på systemet.

Der blev fra forsamlingen spurgt, hvorfor foreningen ikke har fået penge tilbage fra Andel Energi. Bjarke Jensen oplyste, at Andel Energi ved en fejl har udbetalt andelsboligforeningens tilgodehavende på ca. kr. 80.000 til E/F Karlslunde Kysthave 1. Sagsbehandlingen hos Andel Energi har været meget langsommelig. Status er, at Andel Energi ikke har villet vedkende sig at have begået en fejl, og at E/F Karlslunde Kysthave 1 ikke vil overføre pengene til andelsboligforeningen.

Anita Svarre Nielsen påpegede, at E/F Karlslunde Kysthave 1 selv har et udestående med Andel Energi, og at det formentlig er årsagen til, at ejerforeningen ikke vil foretage tilbagebetaling til Andel Energi eller overføre pengene til andelsboligforeningen.

Bjarke Jensen oplyste, at administrator fortsat er i dialog med Andel Energi, og at man så vidt muligt vil forsøge at finde en mindelig løsning, men at det om nødvendigt vil være hensigten at indlede retslige skridt mod Andel Energi for at få andelsboligforeningens tilgodehavende udbetalt. Bjarke Jensen bemærkede, at sagsbehandlingstiden ved domstolene er meget lang, og at andelshaverne derfor i alle tilfælde må væbne sig med tålmodighed.

Der var ingen yderligere spørgsmål eller bemærkninger til beretningen.

Dirigenten konstaterede, at forsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse:

Revisor Michael Lahn gennemgik årsrapporten. Resultatopgørelsen med noter for omkostninger blev sammenholdt med budget.

Anita Svarre Nielsen supplerede gennemgangen med oplysning om, at etableringen af fjernvarmeanlægget blev afsluttet i juli måned, og at etableringen havde forårsaget et øget vandforbrug.

Michael Lahn fremhævede, at foreningen har haft større renteudgifter end budgetteret, og at årsresultatet derfor lød på kr. 313.161 mod et budgetteret årsresultat på kr. 378.828.

Michael Lahn gennemgik derefter balancen med aktiver og passiver. Noter blev gennemgået og sammenholdt med forrige års aktiver og passiver.

Det blev fremhævet, at andelsboligforeningens tilgodehavende på kr. 79.718 hos Andel Energi fremgår af posten "Andre tilgodehavender".

Egenkapitalopgørelsen blev gennemgået for sig og afslutningsvis blev beregning af andelsværdien gennemgået med forslag om, at andelskronen fastsættes i henhold til valuarvurdering til kurs 2,5174.

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

Der blev fra forsamlingen stillet spørgsmål til, hvorfor administrationsomkostningerne var steget så meget. Anita Svarre Nielsen oplyste, at stigningerne skyldtes indeksreguleringen, og at stigningerne på indeksreguleringen havde været større end tidligere år.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte årsrapporten, herunder at andelskronen som anført blev godkendt til kurs 2,5174.

Ad 4. Budget 2023/2024 og beslutning om fastsættelse af boligafgift:

Michael Lahn gennemgik bestyrelsens budgetforslag herunder med henvisning til noterne.

Michael Lahn fremhævede, at budgettet lagde op til uændret boligafgift.

Michael Lahn gennemgik herefter resultatdisponeringen med fremhævelse af, at bestyrelsen foreslår at anvende kr. 98.000 af tidligere hensatte midler til installation af nye forbrugsmålere.

Anita Svarre Nielsen bemærkede, at foreningen med budgetforslaget kommer til at tage lidt af opsparingen, men at det har været en prioritet at holde boligafgiften nede.

Forsamlingen drøftede betalingerne til grundejerforeningen, og om det var en mulighed at tilbageholde betalinger som følge af, at E/F Karlslunde Kysthave 1 ikke vil frigive pengene fra Andel Energi. Det blev bemærket, at tvisten med Andel Energi og E/F Karlslunde Kysthave 1 ikke havde noget med forholdet til grundejerforeningen at gøre.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om der i budgettet var taget højde for fremtidige ejendomsskatter som følge af de nye ejendomsvurderinger. Anita Svarre Nielsen oplyste, at der ikke er budgetteret med stigninger som følge af nye ejendomsvurderinger, idet de nye ejendomsvurderinger formentlig først vil blive aktuelle for andelsboligforeninger i 2025.

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 Søren og Annette Hagbart-Madsen:

a) Forslag om at undersøge muligheden for at afhænde A/B's bygninger som udlejningsejendom:

Annette Hagbart Madsen motiverede forslaget nærmere med henvisning til Kurt Andersens forslag fra generalforsamlingen i 2022. Annette Hagbart Madsen fremhævede, at der med forslaget alene ønskedes en undersøgelse af mulighederne for at gennemføre et salg af hele ejendommen, og at Kurt Andersen havde tilbudt frivilligt at stå for undersøgelserne.

Annette Hagbart Madsen understregede, at forslaget var stillet under forudsætning af, at undersøgelserne ikke i sig selv ville påføre andelsboligforeningen udgifter.

Forsamlingen drøftede behovet for ekspertise i forbindelse med sådanne undersøgelser, og hvad en sådan ekspertise evt. ville koste. Det blev fra forsamlingen anslået, at undersøgelserne alene formentlig ville koste mellem kr. 100.000 og kr. 200.000.

Forsamlingen drøftede fordele og ulemper ved at være medlemmer af en andelsboligforening kontra at bo til leje i bebyggelsen, herunder foreningens udfordringer med at rekruttere nye medlemmer til bestyrelsen.

Flere tænkte regneeksempler blev gennemgået til at belyse de økonomiske aspekter ved et salg, og hvad en kommende refinansiering evt. kunne få af betydning for beboerne.

Det blev bemærket, at det med al sandsynlighed vil blive væsentligt dyrere at være andelshaver, når foreningens lån skal refinansieres om 2 år.

Det blev oplyst, at ejendommen i henhold til valuarvurderingen fra 2020 er værdiansat til kr. 106.800.000, og at foreningen tidligere har fået en overslagspris på ca. kr. 85.000.000 for hele ejendommen.

Anita Svarre Nielsen bemærkede, at en evt. investor skal have et afkast af sin investering, og at man derfor også som lejer må forvente huslejestigninger. De andelshavere der måtte ønske at få værdien af deres andelsbolig udbetalt burde overveje af sælge deres egen bolig og derefter flytte i lejebolig.

Anita Svarre Nielsen påpegede, at andelsboligforeningens pantekreditorer ved et salg af ejendommen skal betales ud først. Andelshavere der har købt deres andelsbolig i henhold til valuarvurderingen fra 2020 vil derfor tabe et betydeligt beløb, såfremt ejendommen kun sælges for vurderingen på kr. 106.800.000.

Finn Jacobsen anførte bl.a., at den forestående refinansiering kommer til at ske til en højere rente, hvilket vil gøre det vanskeligt at få en høj pris for ejendommen.

Finn Jacobsen påpegede, at andelshaverne bor billigt nu, når der sammenlignes med markedsløjen i tilsvarende lejemål.

Anita Svarre Nielsen bemærkede, at andelshaverne tidligere har afvist at foretage refinansiering nu.

Anita Svarre Nielsen oplyste, at Realkredit Danmark har sendt et tilbud til bestyrelsen med en ny ydelse, der vil være ca. kr. 715.000 højere om året end den nuværende ydelse. Anita Svarre

Nielsen bemærkede, at selvom det er en markant forhøjelse af ydelsen, så behøver boligafgiften ikke nødvendigvis blive så meget højere, som man måske kunne frygte.

Anita Svarre Nielsen påpegede på vegne af bestyrelsen, at ingen i den siddende bestyrelse havde ønske om at arbejde for et salg af ejendommen eller kunne se sig selv i et samarbejde med andre om at undersøge mulighederne for et salg af ejendommen, hvorfor en evt. vedtagelse af forslaget ville medføre, at den samlede bestyrelse ville træde tilbage.

Annette Hagbart Madsen anførte, at hun blot ønskede en undersøgelse af mulighederne, og at der var ikke var behov for at føre en skrækkampagne mod forslaget.

Dirigenten fremhævede, at forslaget var stillet under forudsætning af, at undersøgelserne om et muligt salg af hele ejendommen ikke måtte påføre andelsboligforeningen udgifter.

Finn Jacobsen ønskede at stille ændringsforslag, således at der blev givet mandat til at anvende op til kr. 75.000 på undersøgelserne af et muligt salg af hele ejendommen.

Dirigenten lod herefter forslaget og ændringsforslaget komme til skriftlig afstemning.

Dirigenten konstaterede på baggrund af de optalte stemmer, at der var 13 stemmer for og 18 stemmer imod det oprindelige forslag, mens der for ændringsforslaget var 13 stemmer for og 19 stemmer imod. Begge forslag blev således forkastet.

Ad 6. Valg af bestyrelse:

a) Valg af formand:

På valg var Anita Svarre Nielsen, der ikke ønskede genvalg.

Claus Petersen sad allerede i bestyrelsen, men var villig til at modtage valg som formand i stedet.

Som ny bestyrelsesformand valgtes Claus Petersen.

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg var Flemming Lundgaard, der ikke ønskede genvalg.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år valgtes:

Karsten Frederiksen og Helle Wiil.

Bestyrelsen består herefter af:

Claus Petersen, formand (8. st. th.) – indtil 2025

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

Karsten Frederiksen (12. 1. th.) – indtil 2025

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

Helle Wiil (10. st. th.) – indtil 2025

- c) Valg af to suppleanter:
Bjarno Lyng Rasmussen (10 3. tv.) blev valgt.

Ad 7. Valg af administrator:

Som administrator genvalgtes Advokatfirmaet Ternstrøm..

Ad 8. Valg af revisor:

Som revisor genvalgtes TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab.

Ad 9. Eventuelt:

Ingen ønskede ordet.

Der lød herefter fra bestyrelsen og hele forsamlingen en stor tak til Anita Svarre Nielsen for hendes virke i bestyrelsen. Anita Svarre Nielsen modtog som tak for indsatsen også en gave.

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

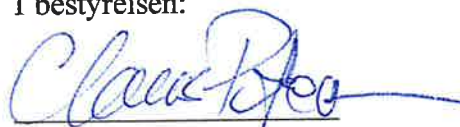
Formanden takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent/referent:



Bjarke Jensen

I bestyrelsen:



Claus Petersen




Irene Andersen



Karsten Frederiksen



Lone Schønnemann



Helle Wiil