

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højestetret

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 6. november 2017 Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1

År 2017, den 6. november, kl. 19.00 afholdtes i Langagergård Plejecenter, Karlslunde, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1.

Til stede var 35 andelshavere repræsenteret, herunder 4 ved fuldmagt, revisor Michael Lahn og administrator, advokat Uno Ternstrøm.

De tilstedeværende repræsenterede andelsboligerne i nr. 1, 2, 3 (fm) 4, 5, 6, 7 (fm) 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22 (fm), 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (fm), 35 og 36.

Formand Kurt Andersen bød velkommen og henviste til den i indkaldelse af 23. oktober 2017 fremsendte dagsorden:

Ad 1. Valg af dirigent/referent:

Som dirigent og referent valgtes på formandens forslag Uno Ternstrøm, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig.

Ad 2. Bestyrelsens beretning:

Kurt Andersen henviste til den med indkaldelsen udsendte beretning og supplerede med orientering om det senest passerede i foreningen. Formanden omtalte nyt låse- og nøglesystem, og installation af hjertestarter i hvilken forbindelse der den 22. november, kl. 19.00 afholdes et kursus i benyttelse heraf i kælderen nr. 10. Der opsættes nærmere opslag herom. Dernæst nævnte formanden ændring af visse principper i årsrapporten, og pudsning af de nye windbreakers.

Kurt Andersen sluttede sit indlæg med en stor tak til Annette Aagaard for dennes indsats som bestyrelsesmedlem, idet Annette havde tilkendegivet, at hun ikke ønskede at fortsætte i bestyrelsen. Formanden rettede tillige en tak til de øvrige bestyrelsesmedlemmer og fremhævede

især Kirsten Petersen for dennes betydelige indsats, samarbejdsvilje og loyalitet. Dette supplement til beretningen er vedhæftet nærværende referat.

På forespørgsel om hvem der var den nøgleansvarlige i det låsesystem, oplyste Kurt Andersen, at den nøgleansvarlige udpeges af den nye bestyrelse, og at meddelelse om at hvem der bliver nøgleansvarlig vil blive bekendtgjort senere.

Da der ikke var bemærkninger eller spørgsmål til beretningerne, konstaterede dirigenten, at forsamlingen til disse til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse:

Michael Lahn orienterede kort om årsrapportens revisorpåtegninger og regnskabspraksis. Dernæst gennemgik revisor resultatopgørelse med fremhævelse af den nye måde at angive resultatdisponering på. Regnskabsposterne blev gennemgået med henvisning til budget og noternes udgiftsposter. Det blev fremhævet, at låneomkostninger og prioritetsrenter var den væsentligste årsag til det negative driftsresultat. Aktiver og passiver blev med henvisning til noter gennemgået. Note om egenkapital blev detaljeret forklaret.

Eneste bemærkning var en bekræftelse på, at "oliering" vedrørte behandling af bebyggelsens udvendige træværk.

Dirigenten konstaterede, at driftsregnskab og balance enstemmigt blev godkendt.

Efterfølgende gennemgik administrator kort beregningerne vedrørende andelenes værdi. Som det fremgik af medlemslisten, der var trykt på regnskabets sidste side, foreslås andelsværdien beregnet i.h.t. ejendommens anskaffelsespris, således at andelskronen fastsattes til 1,0409.

På forespørgsel om årsagen til at vælge denne beregningsmåde oplyste formanden, at dette alene skyldtes, at foreningen i de seneste år havde anvendt denne beregning. Det var bestyrelsens opfattelse, at forsamlingen skulle tage stilling til valget af beregningsmodel.

Allan Hansen og Finn Jacobsen foreslog begge anvendelse af den indhentede valuarvurdering som grundlag for beregning af andelskronen, således at kurs pr. andelskrone blev fastsat til 2,1502. Der var flere indlæg for og imod forslaget, og Kurt Andersen præciserede, at det drejede sig om spørgsmålet, om andelshaverne skulle vælge at tænke på sig selv eller på senere ejere.

Herefter satte dirigenten forslaget under skriftlig afstemning, der udviste, at 30 stemte for anvendelse af valuarvurderingen som beregningsgrundlag, medens 5 stemte for at anvende anskaffelsesprisen. Det var således vedtaget, at valuarvurderingen skal udgøre beregningsgrundlaget, og at andelskronkursen herefter fastsættes til 2,1502. Administrator lovede, at der udsendes en ny medlemsliste (sidste side i årsrapporten) sammen med referat af generalforsamlingen.

Ad 4. Budget 2017/2018 og beslutning om fastsættelse af boligafgift:

Kirsten Petersen gennemgik det i årsrapporten optrykte budgetforslag med de forventede indtægter og udgifter samt noter hertil. Det beregnede overskud skal primært anvendes til betaling af prioritetsafdrag, mens det resterende overskud foreslås anvendt til nedbringelse af kassekrediten i overensstemmelse med de oprindelige planer. Derfor foreslog bestyrelsen en mindre stigning af boligafgiften med henvisning til sidste side i årsrapporten, hvor forslag om ny boligafgift fra 1.1.2018 fremgik.

Finn Jacobsen udtrykte tilfredshed med det gode regnskab og var især tilfreds med, at swaplånet omsider var afviklet. Han synes ligeledes, at det var fint, at boligafgiften sidste år blev nedsat, men han var ikke tilhænger af, at budgetforslaget nu medfører en stigning på ca. kr. 90.000 på årsbasis, hvilken stigning er så forholdsvis uvæsentlig, at den kan absorberes i overskuddet, fordi det ikke betyder ret meget for foreningen, at kassekrediten skal nedbringes med dette beløb. Derfor foreslog han uændret boligafgift.

Tove Rasmussen var tilhænger af bestyrelsens forslag om stigning af boligafgiften, idet hun henviste til, at bygningerne om et par år skal males, og det er fornuftigt at have en vis reserve til den tid.

Efter enkelte indlæg satte dirigenten forslaget om boligafgiftens størrelse under skriftlig afstemning. Afstemningen udviste, at 23 stemmer gik ind for bestyrelsens forslag, medens 11 stemte for uændret boligafgift. 1 stemme var blank. Bestyrelsens forslag om stigning i boligafgiften i.h.t. årsrapportens sidste side var dermed vedtaget. Stigningen træder i kraft fra 1.1.2018.

Dirigenten konstaterede dernæst, at generalforsamlingen enstemmigt vedtog det af bestyrelsen udarbejdede budgetforslag.

Ad 5. Forslag om ny husordensbestemmelse vedrørende windbreakers:

Forslagsstillerne Tove og Bjarno Rasmussen henviste til det i indkaldelsen anførte. Dirigenten konstaterede, at der ikke var bemærkninger eller indsigelser mod forslaget, der herefter enstemmigt blev godkendt. Ny husorden udsendes sammen med referatet.

Ad 6. Valg af bestyrelse:

a) Valg af formand:

Da Kurt Andersen ikke ønskede at modtage genvalg, foreslog bestyrelsen Richard Perthen, der enstemmigt blev valgt.

Kirsten Petersen udtrykte stor ros og taknemmelighed for Kurt Andersens og Annette Aagaard indsat i bestyrelsen. Der var gaver til begge de fratrådte bestyrelsesmedlemmer.

b) Valg af to bestyrelsesmedlemmer:

Da Annette Aagaard ikke ønskede at modtage genvalg, foreslog bestyrelsen valg af Anita Svarre Nielsen og Villy Mikkelsen, der begge blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Richard Perthen, formand (8, 2. mf.)
Kirsten Petersen (10, 2. tv.),
Søren Deichmann Egelund (12, 2.th.)
Anita Svarre Nielsen (12, 1. mf.)
Villy Mikkelsen (12, 3. tv.)

c) Valg af to suppleanter:

Lone Schønnemann (8, st.mf.) blev genvalgt.

Dirigenten konstaterede, at det ikke var muligt at vælge yderligere en suppleant.

Ad 7. Valg af administrator:

Som administrator genvalgtes advokat Uno Ternstrøm.

Ad 8. Valg af revisor:

Michael Lahn orienterede om, at RIH Revision A/S fornyelig var fusioneret med et revisorselskab i Brøndby. Det nye selskab hedder TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab, og det blev understreget, at det er en uændret personkreds, der fremover tager sig af bl.a. Andelsboligforeningens regnskabsmæssige forhold.

Efter disse oplysninger valgte generalforsamlingen enstemmigt TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab som foreningens revisor.

Ad 9. Eventuelt:

Finn Jacobsen takkede Kurt Andersen for en flot indsats for foreningen og havde også stor ros og tak til Kirsten Petersen og til Bjarno Rasmussen, som ganske uopfordret påtager sig mange vedligeholdelsesopgaver.

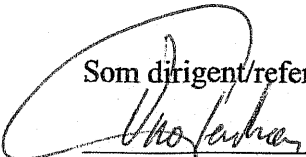
Kirsten Petersen oplyste, at der er 4 ledige carporte, idet 4 andelshavere ikke har bil. De der har 2 biler kan eventuelt indgå aftale med de billøse om lån/leje af en carport.

Endelig henviste Kirsten Petersen til det udsendte regnskab og referat fra grundejerforeningen, hvortil der dog ikke var spørgsmål eller bemærkninger fra forsamlingen. Dette blev således taget til efterretning.


Herefter konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

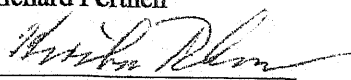
Formand Richard Perthen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

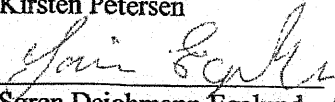
Som dirigent/referent:

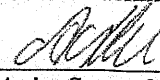

Uno Ternstrøm

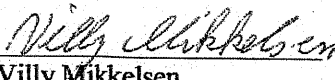
I bestyrelsen:


Richard Perthen


Kirsten Petersen


Søren Deichmann Egelund


Anita Svarre Nielsen


Villy Mikkelsen

Supplement til bestyrelsens beretning

Ordinær generalforsamling på Langagergaard

Mandag, den 6. november 2017, kl. 19:00

Beretningen

Siden bestyrelsens beretning blev udsendt sammen med indkaldelsen, har der været mindre, man dog nogen aktivitet, herunder:

iLOQ låse- og ADK system.

Det nye system gav os mulighed for en nøgle, der kunne passe til samtlige låse, og andelshaverne blev forespurgt om interessen herfor. Hensigten med nøglen var, at den udelukkende skulle bruges i meget alvorlige situationer, hvor det ville være hensigtsmæssigt at kunne låse sig ind. 27 ud af 36 andelshavere tilsluttede sig, og nøglen er nu anbragt i nøgleboks, hvortil kun den nøgleansvarlige i bestyrelsen har adgang. De 9 andelshavere, der fravalgte at være med, har fået slettet deres låse, så denne hovednøgle ikke kan anvendes i disse lejligheder.

Nøglen havde vi i første omgang valgt at kalde "viceværtnøglen", som er et normalt kendt begreb. Det gav dog et forkert signal, for A/B har jo ingen vicevært. Navnet blev ændret til "Alarmnøglen", og som dette navn antyder, er nøglen kun tænkt til brug i meget alvorlige og akutte situationer.

Hvis en andelshaver ønsker at til- eller framelde sig "alarmnøglen" kan det lade sig gøre. I tilslutning til alt det, der har med låse at gøre kan oplyses, at vi efter skriftlig anmodning og efterfølgende møde med Greve Kommune har givet tilladelse til installation af kortlæser til brug af Hjemmeplejen. Installationen vil ske i samarbejde med og efter anvisning af ENCO-EL, der har været vores leverandør. De nuværende nøglebokse, som anvendes af Hjemmeplejen vil efterfølgende ikke blive brugt men nedtaget.

Hjertestarter.

Som meddelt ved opslag er hjertestarteren installeret og brugsklar, selv om vi håber, at det aldrig bliver nødvendigt at tage den i anvendelse.

Senere på måneden vil der blive afholdt introduktionskursus, hvor flest muligt gerne skulle deltage.

Vi har forespurgt de to ejerforeninger her i Kysthaven om deres interesse for at deltage i projektet, også økonomisk, og det er der en meget positiv holdning til. Endvidere er hjertestarteren allerede tilmeldt "hjertestarter.dk", så omverdenen i vores nærhed også kender tilstedeværelsen af den her i Kysthaven.

Årsrapporten.

Den opmærksomme læser har med sikkerhed bemærket, at årsrapportens opbygning er ændret i forhold til tidligere år. Ændringen var ikke kendt, da årsberetningen blev udsendt sammen med indkaldelsen til aftenens generalforsamling. Det ændrer dog ikke noget på

de faktiske tal. Under næste punkt på dagsordenen vil vores revisor kunne forklare og redegøre for forskellene.

Altaner – "Wind-breakere".

Andelshavere, der har wind-breaker systemet monteret, skal og bør lade glassene pudse, når vores faste vinduespudser er på besøg, hvilket altid meddeles ved opslag. En forudsætning for, at det kan lade sig gøre, er, at wind-breakeren er oppe. Altså i aktiveret øverste position. Ellers vil pudsning ikke blive udført.

Under dagsordenens punkt 5, er der indkommet forslag fra Tove og Bjarno Rasmussen. – Til det siges "tak", idet forslaget grundlæggende og allerede burde være foreslået af bestyrelsen, hvis arbejde I dermed har udført.

Kysthaven ligger jo i et kystnært og blæsende område. Det bør der tænkes over hos ejerne af wind-breakere! En anbefaling kunne være, ikke at have disse aktiveret, når der er hård vind, dvs. vindhastighed på ca. 10 m/sec.

Afslutning og tak.

I aften takker Annette Aagaard og jeg af som hhv. bestyrelsesmedlem og formand. Jeg tror, at jeg på begges vegne kan sige, at vi har haft fire gode, interessante, arbejdsfyldte og spændende år med udfordringer af mange forskellige slags. – Til Annette vil jeg, på hele bestyrelsens vegne, sige tak for en dygtig og engageret indsats med mange udfordringer.

Også en stor tak til den øvrige bestyrelse og suppleanterne for jeres engagerede indsats, der også har været mangfoldig.

Nu kommer jeg så til det allervigtigste – bestyrelsens hjørnesten og faste klippe: Kirsten - Et kapitel helt for sig selv!

Til dig, kære Kirsten, vil jeg sige en meget stor tak for et uforligneligt godt samarbejde gennem alle årene. Det være sig professionelt, hvor du er tilstede 24/7 for os alle i A/B, men mindst lige så meget for din dejlige måde at være på i alle henseender. – Hvis jeg endnu var på arbejdsmarkedet, ville jeg ikke et sekund betænke mig på at ansætte dig, fordi jeg umuligt ville kunne finde en mere loyal og pligtopyldende kollega – og god ven.

Tak, Kirsten!

Med dette supplement til den udsendte beretning overlader jeg helheden til generalforsamlingen.

06.11.2017/KA