

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 UT/la

Referat af ordinær generalforsamling 28. oktober 2019 Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1

År 2019, den 28. oktober, kl. 19.00 afholdtes i Langagergård Plejecenter, Karlslunde, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1.

Til stede var 33 andelshavere repræsenteret, heraf 11 ved fuldmagt, revisor Michael Lahn og administrator, advokat Uno Ternstrøm.

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

Formand Richard Perthen bød velkommen og henviste til den i indkaldelsen af 13. oktober 2019 fremsendte dagsorden:

Ad 1. Valg af dirigent/referent:

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

Ad 2. Bestyrelsens beretning:

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til den udsendte beretning.

Liselotte Garber henviste til det udsendte referat af grundejerforeningens ordinære generalforsamling, hvor det var antydnet, at det alene var en enkelt andelshaver, der havde henvendt sig til andelsboligforeningens bestyrelse vedr. mangelfuld vedligeholdelse af udeområderne. Liselotte oplyste, at hun var omtalte person, men at hun var af den opfattelse, at der var andre, som ikke var tilfredse med vedligeholdelsesarbejdet.

Søren Egelund anførte, at meningen i grundejerforeningens generalforsamlingsreferat var at forklare, at klage vedr. vedligeholdelsen af udeområderne ikke kom fra andelsboligforeningens bestyrelse men fra en enkelt andelshaver.

Kirsten Petersen supplerede med, at andelsboligforeningens bestyrelse var enig i den fremsatte klage og henviste til, at flere på grundejerforeningens generalforsamling havde fremsat kritik.

Administrator henviste til, at det af grundejerforeningens generalforsamlingsreferat tillige fremgik, at der var en lang debat om emnet, og at enkelte fra naboforeningerne havde omtalt udeområdet som et "vildnis" med betydeligt behov for vedligeholdelse. Samtidig var det dog fremhævet, at for voldsom beskæring kunne medføre problemer for plantevæksten. I grundejerforeningen er man således meget opmærksom på problemstillingen og det er den almindelige opfattelse, at der er behov for løsninger.

Herefter tog forsamlingen beretningen til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse:

Michael Lahn henviste indledningsvis kort til indholdet af revisorpåtegning gennemgik herefter resultatopgørelsen med noter for omkostninger, sammenholdt med budget. Væsentligste afvigelse i forhold til budget vedrørte udgifter til maling af bygning, hvilke udgifter i øvrigt delvist blev betalt af tidligere hensættelser. Balance med noter blev gennemgået og sammenholdt med forrige års aktiver og passiver, og afslutningsvis blev beregning af andelsværdien gennemgået med forslag om, at andelskronen fastsattes i henhold til valuarvurdering til kurs 2,356.

Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål til årsrapporten, som generalforsamlingen enstemmigt godkendte, herunder at andelskronen som anført blev godkendt til kurs 2,356.

Ad 4. Budget 2019/2020 og beslutning om fastsættelse af boligafgift:

Kirsten Petersen gennemgik kort budgetforslaget med noter og fremhævede forventede stigninger i udgifter på grund af ny affaldsordning. Beløb i denne henseende er endnu ikke kendt. Øvrige udgifter er fastsat under hensyntagen til seneste års driftsudgifter og om vedligeholdelse blev det fremhævet, at oliering allerede er udført for kr. 245.000,00. I 2020 skal foreningens energirapport fornyes, og der er afsat beløb hertil.

Driftsresultat for det kommende år forventes herefter at kunne disponeres således, at der hensættes kr. 100.000,00 til vedligeholdelse og kr. 150.000,00 til oliering, medens der af hensættelser anvendes kr. 250.000,00 til dækning af udført oliering. Efter betaling af prioritetsafdrag forventes der et overskud på ca. kr. 264.000,00, der overføres til foreningens egenkapital. Budgetforslaget forudsætter uændret boligafgift.

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

Ad 5. Forslag:

A. Forslag om vedtægtsændring:

Med henvisning til indkaldelsens ordlyd beklagede administrator en misforståelse mellem ham og bestyrelsen, således at den omtalte ændring af vedtægternes § 12, stk. 2 A foreslås ændret til følgende ordlyd:

Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med 2 medlemmers bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

Eneste ændring i vedtægtsbestemmelsen er indskuddet af: "2 medlemmers", idet bestyrelsen har ønsket at præcisere, at fortrinsret til overdragelse af andelsbolig udenom ventelisten kan ske ved bytning af bolig under den bestemte forudsætning, af bytningen foretages mellem 2 medlemmer af andelsboligforeningen.

Vedtægtsændringen har således til hensigt at præcisere bestemmelsens indhold, således at fortrinsretten ikke gælder, hvis en andelshaver ønsker at bytte bolig med en person, der ikke er bosiddende i andelsboligforeningen. Den form for bytning er således ikke fortrinsstillet og her må andelshaveren, der ønsker at sælge sin andel, respektere ventelisten.

Administrator bemærkede, at der dermed helt kunne bortses fra sidste afsnit i forslaget, som det var gengivet i indkaldelsen.

Da generalforsamlingen enstemmigt tiltrådte den ændrede udgave af forslaget, konstaterede dirigenten, at forslaget var vedtaget med det fornødne flertal, således at vedtægtsbestemmelsen endeligt var godkendt. Det blev dog bemærket, at Greve Kommune, iflg. lokalplanen, skal godkende vedtægtsændringer, hvortil administrator tilkendegav sin opfattelse af, at Greve Kommune næppe kan have interesse i vedtægtsændringer af en karakter, der ikke har betydning for lokalplansforhold. Administrator sørger for indhentning af den fornødne godkendelse, og tilføjede, at det var hans opfattelse, at vedtægtsbestemmelsen under alle omstændigheder er gældende fra dags dato. Ny vedtægt udsendes sammen med referat.

B. Forslag om dispensation fra husordenen:

Forslagsstiller Søren Egelund henviste til sit skriftlige forslag om tilladelse til at have 2 små hunde boende i andelsboligen.

Forslagsstiller havde lejlighed til nærmere at redegøre for forslaget og de forventede konsekvenser heraf. Det blev understreget, at forslaget var betinget af, at det ikke medførte gener for andre, og at tilladelsen til enhver tid kunne tilbagekaldes, hvis det fandtes nødvendigt. Tilladelsen skulle ligeledes kun være gældende, så længe de 2 pågældende hunde lever.

Efter et par indlæg om hundehold og mulige gener heraf, blev forslaget sat under skriftlig afstemning, som udviste, at et flertal forkastede forslaget.

Ad 6. Valg af bestyrelse:

- a) Valg af formand:
Som formand valgtes Kurt Andersen.
- b) Valg af bestyrelsesmedlemmer:
Som bestyrelsesmedlemmer valgtes Annette Aagaard og Lone Schønnemann.

Bestyrelsen består herefter af:

Kurt Andersen, formand (10, st.mf.)
Kirsten Petersen (10, 2.tv.)
Søren Deichmann Egelund (12, 2.th.)
Annette Aagaard (8, 1.th.)
Lone Schønnemann (8, st.mf.)

- c) Valg af to suppleanter:
Som suppleant valgtes Bente Fredberg (10, 1.th.)

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:

TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

Ad 9. Eventuelt:

Kirsten Petersen overbragt på bestyrelsens vegne en stor tak til Bjarno Rasmussen for det store arbejde han udfører for andelsboligforeningen. I forbindelse med Bjarnos 75 års fødselsdag har bestyrelsen givet et gavekort til et ophold sammen med Tove.

Kirsten Petersen henstillede til at minimere de mange telefonopkald til Bjarno, og at andels haverne i stedet kontakter bestyrelsesmedlemmer, når der opstår problemer med varme eller andet, således at bestyrelsen kan tage kontakt til relevant firma og dermed begrænse henvendelser til Bjarno.

Samtidig præciserede Kirsten, at løbende toiletter og lign. ikke er en opgave Bjarno eller andre i foreningen skal tage sig af, men sådant er beboernes egen vedligeholdelse og derfor en privat sag, som andelsboligforeningen ikke skal tage sig af.

Endelig havde Kirsten en gentagen henstilling om at biler parkeres i carport.

Derefter omdelte Anita en pjece om blødgøringsanlæg med angivelse af de fordele begrænsning af kalk i vandet kunne medføre. Bestyrelsen har besluttet at problemet med kalk i vandet skal løses og har derfor taget kontakt til 2 firmaer som er specialister på området. Efter flere møder med begge firmaer har bestyrelsen valgt det ene, som kan etablere et anlæg, der kan

stå i fyrrummet i hver blok. Det er aftalt, at et anlæg opsættes på prøve i 6 måneder uden ugift for foreningen, bortset fra selve opsætningen, der skal udføres af vvs-installatør. Hvis prøvetiden forløber tilfredsstillende er det tanken, at foreningen investerer i anlæg i de andre blokke. Selve anlægget koster pr. stk. ca. kr. 16.000,00, men der vil tilgå visse omkostninger til installation. Driftsudgifterne er anslået til årligt kr. 12.000,00 for alle 3 blokke, men det er hensigten at indgå en serviceaftale, således at firmaet forestår løbende vedligeholdelse og driftssikkerhed, hvorefter den årlige driftsudgift skønnes til at beløbe sig til kr. 20.000,00. Dette beløb kan holdes indenfor budget, så der skulle ikke kunne komme ekstraudgifter for den enkelte andelshaver. Kirsten fremhævede besparelser og fordele ved etablering af anlæg og spurgte, om der var stemning for at bestyrelsen arbejder videre med dette projekt.

Det blev kort bemærket, at det ikke er hensigtsmæssigt fuldstændig at gøre vandet kalkfrit, fordi dette kunne medføre problemer for vandvarmer og øvrige varmeinstallationer. Dette var bestyrelsen opmærksom på.

Dirigenten konstaterede, at der var absolut enighed om, at bestyrelsen skulle arbejde videre med projektet.

Dernæst opfordrede Tove Rasmussen bestyrelsen til at indkalde til et beboermøde, såsnart der foreligger oplysninger om den kommende affaldssortering, således at den nye ordning kunne drøftes mellem beboerne og planlægges i tide.

Kirsten Petersen bekræftede, at der vil blive indkaldt til et sådant møde.

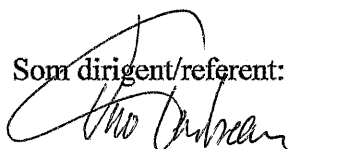
Endeligt takkede Kirsten Petersen de fratrådte bestyrelsesmedlemmer, som fik vingaver.

Afgået formand Richard Perthen takkede for et fortræffeligt samarbejde i bestyrelsen.

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


Formand Kurt Andersen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent/referent:

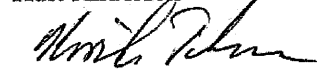


Uno Ternstrøm

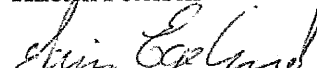
I bestyrelsen:



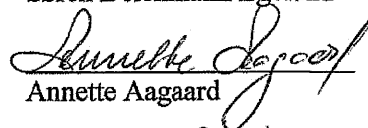
Kurt Andersen



Kirsten Petersen



Søren Deichmann Egelund



Annette Aagaard



Lone Schønnemann