

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 7. oktober 2021 Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1

År 2021, den 7. 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 30 andelshavere repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt, administrator ved Bjarke Jensen og revisor Michael Lahn.

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

Formand Kurt Andersen bød alle velkommen. Der blev herefter afholdt et kort øjeblikks stilhed til ære for to afdøde medlemmer af foreningen. Der blev også budt hjerteligt velkommen til nytilkomne andelshavere.

Derefter henvistes til den i indkaldelsen af 22. september 2021 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:

Kurt Andersen henviste til den skriftlige beretning og afgav derpå en kort supplerende beretning, der er vedlagt nærværende referat og hvortil henvises.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om der er truffet beslutning om fjernvarme, og om der var indhentet tilbud på, hvad det vil koste. Kurt Andersen oplyste, at der var indhentet et tilbud fra Greve Fjernvarme, men at der endnu ikke er truffet nogen beslutning. Bestyrelsen vil arbejde videre med potentielle løsninger.

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:

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

Michael Lahn gennemgik herefter resultatopgørelsen med noter for omkostninger, sammenholdt med budget.

Det blev fremhævet, at de realiserede ejendomsomkostninger samlet havde været ca. kr. 25.000 mindre end budgetteret, men at der til gengæld var brugt væsentligt mere på bygningsvedligeholdelse som følge af udskiftning af varmtvandsbeholdere.

Samlet udviste regnskabet et lidt lavere driftsresultat end budgetteret. Derefter blev resultatdisponeringen gennemgået.

Michael Lahn gennemgik derefter balancen med aktiver og passiver. Noter blev gennemgået og sammenholdt med forrige års aktiver og passiver. Egenkapitalopgørelsen blev som noget nyt gennemgået for sig og afslutningsvis blev beregning af andelsværdien gennemgået med forslag om, at andelskronen fastsættes i henhold til valuarvurdering til kurs 2,4869.

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 2,4869.

Ad 4. Budget 2021/2022 og beslutning om fastsættelse af boligafgift:

Kirsten Petersen gennemgik bestyrelsens budgetforslag herunder med henvisning til noterne.

Det blev oplyst, at indtægterne er faldet med kr. 300.000 i forhold til tidligere.

Herefter blev de forventede omkostninger gennemgået. Det blev bl.a. oplyst, at andelsboligforeningen er blevet medlem af ABF, og at der derfor skal betales årligt kontingent med forventet kr. 8.000.

Afslutningsvis blev bestyrelsens forslag til resultatdisponering gennemgået.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om der var taget højde for de aktuelle prisstigninger på el.

Kirsten Petersen oplyste, at man ikke havde taget særlige forbehold for prisstigninger på el, men at der i budgettet på posten el var en lille buffer, og at man om nødvendigt kunne bruge af pengene på vedligeholdelseskontoen.

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

Ad 5. Forslag:

Dirigenten konstaterede, at der var stillet 3 forslag fra Bente og Flemming Lundgaard, men at forslagene efter deres ordlyd og indhold ikke umiddelbart var egnede til afstemning og vedtagelse på generalforsamlingen, men at der dog kunne afholdes en vejledende afstemning for at afveje stemningen.

Flemming Lundgaard oplyste, at alle 3 forslag var tænkt som et oplæg til debat, og at det ville være fint med en vejledende afstemning til hvert forslag.

Forslagene blev herefter drøftet hver for sig med henblik på en efterfølgende vejledende afstemning.

a) Forslag om mødepligt på andelsboligforeningens generalforsamling.

Flemming Lundgaard motiverede forslaget nærmere. Det blev fremhævet, at det er vigtigt, at alle andelshavere deltager i foreningen, og at foreningen hidtil har været begunstiget af en dygtig og stabil bestyrelse, der har siddet i mange år, men at der også skal være nogen til at tage over i fremtiden. Forslaget skulle ses som en øjenåbner.

Det blev fra forsamlingen bl.a. bemærket, at man ikke fysisk kan tvinge nogen til at møde op, men at dem der har interesse nok skal komme.

Kurt Andersen bemærkede, at bestyrelsen havde arbejdet med alle de stillede forslag, og at det var dejligt med et forslag, der kunne give anledning til en god diskussion.

Kurt Andersen fremhævede, at retningslinjerne for fremmøde er detaljeret beskrevet i foreningens vedtægter, og at der hidtil har været et fint fremmøde i foreningen, og at bestyrelsen umiddelbart ikke var parat til at fremsætte et forslag som det stillede.

Det blev forslået, at der blev nedsat et udvalg til at arbejde videre med forslaget.

Dirigenten konstaterede på baggrund af en vejledende afstemning ved håndsoprækning, at der var flertal for at arbejde videre med forslaget, og at det herefter ville være op til andelshaverne og bestyrelsen at få nedsat et eventuelt arbejdsudvalg.

b) Forslag om mødepligt på andelsboligforeningens havedage.

Flemming Lundgaard motiverede forslaget nærmere, der også gav anledning til en kort drøftelse.

Kurt Andersen oplyste, at bestyrelsen havde forelagt spørgsmål om mødepligt for ABF, og at bestyrelsen også selv havde arbejdet med forslaget. Kurt Andersen læste op fra noget af bestyrelsens mailkorrespondance om problemstillingerne forbundet med mødepligt. Bestyrelsens konklusion var, at det juridisk var usikkert, om en sådan mødepligt kunne håndhæves, og at bestyrelsen efter en samlet vurdering ikke var klar til at fremsætte et forslag om mødepligt på havedage.

Der blev fra enkelte i forsamlingen givet udtryk for, at der nok ville være flere andelshavere, der som følge af fysiske begrænsninger ikke ville kunne deltage på havedagene.

Dirigenten konstaterede på baggrund af en vejledende afstemning ved håndsoprækning, at der var flertal for at arbejde videre med forslaget, og at det herefter ville være op til andelshaverne og bestyrelsen at få nedsat et eventuelt arbejdsudvalg.

c) Forslag om aldersbegrænsning for notering på ventelisten / indflytning.

Flemming Lundgaard motiverede forslaget nærmere. Det blev fremhævet, at det er vigtigt, at der er andelshavere, der kan bidrage til foreningen, når de flytter ind, og at der derfor burde sættes en grænse for, hvor ung eller hvor gammel man må være som nytilkommen andelshaver.

Kurt Andersen bemærkede, at aldersbegrænsning kan være en diskriminering, men at der evt. kunne indføres en interesseliste, hvis foreningens vedtægter ikke var gode nok. Det ville dog kræve en vedtægtsændring. Kurt Andersen henviste til den dialog, der havde været internt i bestyrelsen, og at bestyrelsens konklusion indtil videre var, at foreningen bør bevare det nuværende system med venteliste.

Fra forsamlingen lød der en opfordring til bestyrelsen om at dele bestyrelsens konklusioner med andelshaverne.

Dirigenten konstaterede på baggrund af en vejledende afstemning ved håndsoprækning, at der var flertal for at arbejde videre med forslaget, og at det herefter ville være op til andelshaverne og bestyrelsen at få nedsat et eventuelt arbejdsudvalg.

Ad 6. Valg af bestyrelse:

a) Valg af formand:

Kurt Andersen var på valg, men ønskede ikke genvalg.

Bestyrelsen indstillede Anita Svarre Nielsen som ny formand.

Som ny formand valgtes Anita Svarre Nielsen for 2 år.

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg var Anita Svarre Nielsen og Annette Hagbart-Madsen. Bente Fredberg meddelte, at hun ønskede at træde ud af bestyrelsen.

Da Anita Svarre Nielsen blev valgt som ny formand kunne hun ikke genvælges, og der skulle derfor besættes 3 pladser i bestyrelsen.

For at undgå en meget stor udskiftning i bestyrelsen, foreslog dirigenten, at der blev valgt 2 medlemmer til bestyrelsen for 2 år og 1 medlem til bestyrelsen for 1 år.

Annette Hagbart-Madsen var villig til at modtage genvalg.
Bestyrelsen indstillede Flemming Lundgaard som nyt medlem af bestyrelsen.

Jesper Krusell var villig til at modtage valg og gerne for 1 år.

Som bestyrelsesmedlemmer valgtes .

Annette Hagbart-Madsen og Flemming Lundgaard for 2 år samt Jesper Krusell for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

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

Kirsten Petersen (10, 2.tv.) – indtil 2022

Jesper Krusell (8, 1.mf..) – indtil 2022

Annette Hagbart-Madsen (12, 3.th.) – indtil 2023

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

c) Valg af to suppleanter:

Som suppleanter valgtes Lone Schønnemann (8, st. mf.) og Carsten Nielsen (8, 1. tv.).

Ad 7. Valg af administrator:

Som administrator genvalgte advokat Uno Ternstrøm.

Ad 8. Valg af revisor:

TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

Ad 9. Eventuelt:

Finn Jacobsen henviste til indholdet af visse referater fra bestyrelsen, hvori han var nævnt, og som han anfægtede indholdet af. Finn Jacobsen bemærkede herefter, at foreningen i dag har et lån, der skal refinansieres i 2025, og at foreningen med fordel kunne refinansiere nu. Der blev henvist til stigende renter, energipriser og generelle prisstigninger som begrundelse for at refinansiere nu i stedet for i 2025. Finn Jacobsen oplyste, at han havde været i dialog med Danske Bank om at refinansiere lånet nu, og at han i den forbindelse havde fået et godt tilbud, hvorved foreningen kunne opnå store årlige besparelser. Han opfordrede derfor forsamlingen og ikke mindst bestyrelsen til at overveje mulighederne for refinansiering nu.

Kurt Andersen henviste til, at Finn Jacobsen allerede forud for generalforsamlingen havde fået et svar per e-mail fra bestyrelsen, og at Finn Jacobsen i det mundtlige indlæg havde undladt at nævne en række forhold, heriblandt hvilke omkostninger der vil være forbundet med en refinansiering nu.

Der lød herefter en opfordring til Finn Jacobsen om at samarbejde med bestyrelsen.

Kirsten Petersen takkede herefter Kurt Andersen for hans store indsats i bestyrelsen igennem mange år. Kurt Andersen fik desuden overbragt en erkendflighed fra foreningen som tak.

Kirsten Petersen takkede også Bente Fredberg og Jesper Krusell for et godt samarbejde. Kirsten Petersen glædede sig over, at Jesper Krusell havde besluttet sig for at fortsætte arbejdet i bestyrelsen, ligesom hun glædede sig til at skulle samarbejde med Anita Svarre Nielsen. Der lød også en tak til Flemming Lundgaard for at ville tage en tørn mere i bestyrelsen.

Kurt Andersen fik det afsluttende ord. Der lød en tak til alle og et ønske om, at foreningen ville tage godt imod Anita Svarre Nielsen som ny formand.

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


Formand Anita takkede for valget, fremmødet og hævdede generalforsamlingen.


Som dirigent/referent:


Bjarke Jensen

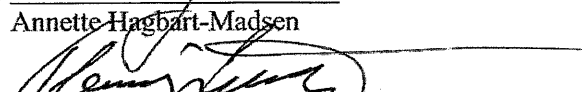
I bestyrelsen:


Anita Svarre Nielsen


Kirsten Petersen


Jesper Krusell


Annette Hagbart-Madsen


Flemming Lundgaard

Supplement til bestyrelsens beretning

Ordinær generalforsamling, LANGAGERGÅRD, 2690 Karlslunde

Torsdag, den 7. oktober 2021, kl. 19:00

Beretningen

Siden bestyrelsens beretning blev udsendt sammen med indkaldelsen, har der været et par punkter, som vi finder rigtigt at nævne her.

El-biler og ladestandere.

En andelshaver har forespurgt, om man kan få en stikkontakt til en hybridbil. – Det er desværre ikke muligt.

”Citat” fra Enco’s Mail:

Hele systemet og fordelingen med vores nye installation til ladeboks er, at man kan styre flow af strøm og på den måde begrænse, ikke at skulle udføre en kæmpe installation til hver enkelt carport.

Man kan desværre ikke få en stikkontakt, der kan være en del af det netværk og dermed ”styres”, så der ikke trækkes for meget strøm, når nu der er flere brugere, der melder sig til.

Samtidig er det ikke muligt at administrere/afregne strøm trukket fra stikkontakt via Powerfuel, som er administrationselskabet.

Hvis man køber en Schneider ladeboks som tilbudt, kan man fint lade en hybridbil, og så er man også klar til sin næste elbil.

”Citat” slut.

Den pågældende andelshaver har modtaget svar på sin henvendelse.

Varmeanlæg, nyt

Jeg/vi modtog den 28. september 2021 mail med tilbud fra Greve Fjernvarme A.m.b.a. på tilslutning til fjernvarmenettet. Tilbuddet lyder på kr. 150 t.kr., hvilket vi også havde håbet på og forventet.

Bestyrelsen for GFJ havde besluttet at give A/B Karlslunde Kysthave 1 følgende tilbud:

”Citat” fra GFJ’s mail:

- Karlslunde Kysthave III får et tilbud om tilslutning til fjernvarme i foråret 2022 for 150.000 kr.
- Greve Fjernvarme investerer i etablering af fjernvarmeledninger til tilslutning af Karlslunde Kysthave III.
- Fjernvarmetilslutning af Karlslunde Kysthave III forventes udført i foråret/sommeren 2022.

Næste skridt er:

1. Greve Fjernvarme tilknytter en projektleder til projektet.
 2. Greve Fjernvarme fremsender aftale om fjernvarmelevering til underskrift i Karlslunde Kysthave III.
 3. Greve Fjernvarme går i samarbejde med en rådgivende ingeniør om planlægning af arbejdet.
 4. Kurt Andersen/Anita Svarre modtager informationer om forventet tidsplan til oplysning hos beboerne i ejendommene.
 5. Arbejdet sendes i udbud hos en entreprenør, der vil forestå grave- og rørarbejde.
- "Citat" slut.

Det bliver nu op til den kommende bestyrelse at arbejde videre med denne vigtige sag og beslutte, hvilken varmeløsnings model, med flere, man skal forelægge for andelshaverne – antagelig ved en ekstraordinær generalforsamling – og derefter iværksætte.

Afslutning og tak

Som suppleant har Jesper Krusell valgt at holde pause for en periode, og i aften takker Bente Fredgaard og jeg af som hhv. bestyrelsesmedlem og formand. Jeg tror, at jeg på begges vegne kan sige, at det har været år med spændende udfordringer af vidt forskellig slags. – Til Bente vil jeg, på hele bestyrelsens vegne, sige tak for en særdeles engageret indsats, hvor du har været flittig til at markere dig og fremkomme med dine synspunkter i et klart og tydeligt sprog. "Dig ved man da, hvor man har..."

Også en stor tak til den øvrige bestyrelse og suppleanterne for jeres engagerede indsats, der har været mangfoldig. Jeg er også sikker på, at Jespers mange kompetencer vil være en efterspurgt vare i årene, der kommer, og når Jesper igen er klar til at tage en tørn.

Som "rosinen i pølseenden..." har vi Kirsten! A/B's faste klippe og hjørneste, som jeg ved tidligere lejlighed har udtalt.

Kæreste Kirsten: En meget stor tak for et uforligneligt godt samarbejde gennem alle årene. Du er parat for os alle sammen døgnet rundt. Vores forhold har jo udviklet sig til, ikke kun at omhandle A/B, men til et livslangt og varigt venskab, som Liselotte og jeg ikke vil være foruden. Tak, Kirsten!

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

07.10.2021/KA