

Andelsboligforeningen Klosterbakken II, Kalundborg

Referat af ordinær generalforsamling onsdag den 10. juni 2020

Den fungerende formand bød velkommen til den ordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Klosterbakken II, Kalundborg med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for Andelsboligforeningens virke i det forløbne år.
3. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport for Andelsboligforeningen.
4. Forelæggelse af Andelsboligforeningens drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
 - a. Fremlæggelse af oplæg til vedligeholdelsesplan.
 - b. Generalforsamlingens bemyndigelse til bestyrelsen om at omlægge foreningens lån. Omlægningen kan kun finde sted, hvis boligafgiften ikke stiger.
6. Valg af bestyrelse:
 - a. Valg af formand**

Konstitueret formand Lisbeth Jørgensen ønsker ikke at fortsætte som formand. Bestyrelsen foreslår i stedet Jørgen Eghoff, Klosterbakken 50.
 - b. Valg af øvrige bestyrelse.**
 - a. Bestyrelsesmedlem Bo Richelieu – genopstiller ikke
 - b. Bestyrelsesmedlem Lisbeth Jørgensen – fortsætter et år.
 - c. Bestyrelsesmedlem Preben Sørensen – genopstiller og vælges for 2 år
7. Valg af suppleant- bestyrelsen foreslår valg af andelshaver Vivian H. Hansen som suppleant for et år.

8. Valg af revisor – bestyrelsen foreslår genvalg af revisionsfirmaet Beierholm
9. Valg af administrator – bestyrelsen foreslår valg af andelshaver Jørgen Eghoff
10. Eventuelt.

Bestyrelserne for Andelsboligforeningen og Grundejerforeningen er tidligere blevet pålagt at definere og tydeliggøre pgf. 16, sidste afsnit i Grundejerforeningens vedtægter.

Bestyrelserne har udarbejdet et forslag til ændring af Grundejerforeningens vedtægter pgf. 16, sidste afsnit, der vil blive forelagt på Grundejerforeningens generalforsamling.

Andelsboligforeningens bestyrelse anbefaler, at andelshaverne stemmer for dette forslag.

Ad. pkt. 1 Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog Bo Richelieu, Klosterbakken 39 som dirigent. Bo blev valgt uden modkandidat.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede generalforsamlingen jf. foreningens vedtægter, var lovligt indkaldt og beslutningsdygtigt.

Dirigenten konstaterede at følgende andelshavere var fremmødt:

Nr. 35, 37, 39, 41, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 58, 59, 61, 65, 67, 69

Nr. 46, 48, 57, 60, 63, ved fuldmagt.

Følgende var ikke mødt: Nr. 42, 44, 53

Ad. pkt. 2 Bestyrelsens beretning.

Beretningen blev taget til efterretning uden bemærkninger.

Ad. pkt. 3. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport for Andelsboligforeningen.

Gennemgang af årsrapporten v/ Jørgen Eghoff, som betegnede årets resultat som særdeles godt. (Resultatopgørelsen side 8 i årsrapporten).

Årets resultat henlægges til vedligeholdelse.

Foreningen var desuden kommet godt ud af den i beretningen omtalte eksklusionssag, som blot havde givet foreningen et mindre tab, idet der også vil ske modregning på ca. kr. 5000.-. som udvist overskud i forbindelse med afregning for vand og varme for pågældende.

Annelise Rasmussen spurgte ind til andelsboligens værdi og fik følgende forklaring:

På side 17 i årsrapporten fremgår det, hvor meget det oprindelige indskud beløb sig til f.eks.:

Type 105N var indskuddet 425.000 kr. for 14 boliger. Disse boliger må i dag sælges for 730.962 kr. plus forbedringer.

De fleste anskaffelser nedskrives over en periode på 10 år.

Palle Bruus gjorde opmærksom på, at for nogle anskaffelsers vedkommende, var der en længere nedskrivningsperiode og gjorde samtidig opmærksom på, at det er vigtigt at gemme kvitteringer for alle nyanskaffelser til boligen.

Vagn Pedersen havde spørgsmål til, om hvorvidt foreningens ejendomsskat var sat for højt og om der var forventning om, at foreningen ville få penge tilbage.

Jørgen Eghoff svarede, at det var svært at vide, men måske.

Palle Bruus gjorde opmærksom på, at det kun var grundværdien, foreningen blev beskattet af (kr. 4.522.700)

Vagn Pedersen spurgte om Andelsboligforeningen og Grundejerforeningen betaler udgifter til vejene.

Svar: Det er Grundejerforeningen der har vedligeholdelsespligten og vi betaler alle til grundejerforeningen via kontingentet og der opkræves et særligskilt beløb til asfalt.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Værdiansættelse pr. 31. december 2020

14 boliger type 105N-opr. Indskud 425.00 á	730.962
Klosterbakken 35, 37, 39 41, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 63, 65, 69	
2 boliger type 105X- opr. Indskud 450.000 á	773.960
Klosterbakken 58 og 67	
5 boliger type 125N- opr. Indskud 475.000 á	816.957
Klosterbakken 42, 44, 46, 48,50,	
1 boliger type 125X- opr. Indskud 500.00 á	859.955
2 boliger type 125EX – opr. Indskud kr. 525.000	902.954
Klosterbakken 51 og 53	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1,72

I denne beregning indgår ejendommen til anskaffelsessum og prioritetsgælden til restgæld jfr. lov om andelsforeninger pgf. 5 stk. 2a

Ad. pkt. 4 Forelæggelse af Andelsboligforeningens drift-og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Drifts- og likviditetsbudgettet blev forelagt og gennemgået af Jørgen Eghoff, som konstaterede, at det var bestyrelsens beslutning at der ikke skulle ske stigning i boligafgiften.

Bemærkninger:

Palle Bruus bemærkede at det var snyd/forkert, når overdragelsesgebyret på

Kr. 3500.-, som bliver betalt i forbindelse med køb og salg af andelsboliger, ikke figurere i regnskabet.

Jørgen Eghoff er ikke enig i disse betragtninger.

Selvom papirarbejdet i forbindelse med køb og salg i dag varetages af foreningens administrator, skal dette beløb både indtægtsføres og udgiftsføres, for at give et retvisende billede af foreningens administrationsomkostninger iflg. Palle Bruus.

Fungerende formand **Lisbeth Jørgensen** kunne blot beklage at hun/bestyrelsen ikke havde været opmærksom på denne regnskabsmæssige spidsfindighed, netop fordi opgaven i dag varetages af administrator.

Tilbud i forbindelse med overdragelsesdokumenter:

Palle Bruus tilbød, at tidligere administrator Lillian Bruus, kunne varetage udfærdigelsen af overdragelsesdokumenter i fremtiden i forbindelse med køb og salg af andelsboliger, i form af telefongodtgørelse på kr. 75.-. i kvartalet og så kunne

Jørgen Eghoff få kr. 125.-. kvartalet for opgaven som administrator.

Beløbet på kr. 75.-. til Lillian Bruus blev vedtaget.

Jørgen Eghoff afstod fra at modtage den tilbudte telefongodtgørelse på kr. 125.-.

Punktet var ikke medtaget på dagsordenen, hvorfor det ikke kunne behandles på generalforsamlingen og derfor henvises til bestyrelsen.

Vagn Pedersen spurgte indtil, hvad der skulle ske, når lånet udløb i 2022, om det sparede beløb, skulle bruges til opsparing.

Lisbeth Jørgensen svarede, at hensigten hele tiden havde været, at der så vidt mulig skulle ske en reduktion af boligafgiften.

Desuden blev det påpeget fra anden side, at en huslejenedsættelse, ville gøre Andelsboligforeningen til en endnu mere attraktiv forening.

Endelig tilkendegav **Mette Lauritzen**, at den huslejenedsættelse der kunne blive en mulighed i 2022, blandt andet var årsagen til, at hun havde købt hus i foreningen. Flere andelshavere bakkede om denne holdning.

Budget og uændret boligafgift blev vedtaget.

Ad. pkt. 5 Forslag

a. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan.

Vedligeholdelsesplanen blev fremlagt af **Lisbeth Jørgensen** og blev taget til efterretning uden spørgsmål eller kommentarer. (**Pris 21.243.75 incl. moms**).

b. Generalforsamlingens bemyndigelse til bestyrelsen om at omlægge foreningens lån. Omlægningen kan kun finde sted, hvis boligafgiften ikke stiger.

Palle Bruus kunne ikke gå ind for det af bestyrelsen stillede forslag, idet han fandt det udemokratisk ikke at hører medlemmerne i så vigtig en sag og gjorde opmærksom på, at en ekstraordinær generalforsamling kunne indkaldes i løbet af 8 dage.

Jørgen Eghoff som har kontakten til Nykredit Erhverv, gjorde opmærksom på at det stillede forslag fra bestyrelsen netop skete på opfordring af Nykredit Erhverv.

Dirigenten Bo Richelieu modtog herefter et udateret skriftligt ændringsforslag til:

Dagsordenens pkt. 5b fra Lillian og Palle Bruus:

Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at undersøge og indhente tilbud på ændring af foreningens lån.

Resultatet forelægges medlemmerne på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan godkendes med kvalificeret flertal af foreningens medlemmer.

Forslagene gik herefter til afstemning og bestyrelsens forslag blev vedtaget.

Ad. pkt. 6 Valg til bestyrelse:

Med udgangspunkt i bestyrelsens indstillinger blev følgende valgt uden modkandidater:

Valg af formand

Jørgen Eghoff, Klosterbakken 50, – formand – valgt for 2 år

Lisbeth Jørgensen, Klosterbakken 37, ikke på valg- fortsætter 1 år

Preben Sørensen, Klosterbakken 51, valgt for 2 år

Palle Bruus, Klosterbakken 65, valgt for 1 år

Uden opfordring og uden forud indgivet forslag til bestyrelse angående et ekstra bestyrelsesmedlem, tilbød **Palle Bruus** sig som ekstra bestyrelsesmedlem for 1 år. **Palle Bruus** påpegede, at det var tilladt jvf. vedtægterne.

Palle Bruus begrundede sit tilbud med, at han havde megen erfaring og viden at byde ind med, til hjælp for den nyvalgte **formand Jørgen Eghoff**.

Der var ikke behov for et ekstra bestyrelsesmedlem iflg. formand **Jørgen Eghoff**, som tilbød **Palle Bruus**, at blive suppleant eller rådgiver for bestyrelsen.

Annelise Rasmussen fandt det uheldigt med et lige antal medlemmer af bestyrelsen. Dette argument blev tilbagevist af **Palle Bruus** med henvisning til, at ved stemmelighed, var det formandens ord der var afgørende.

Palle Bruus ville kun acceptere at blive fulgyldigt medlem af bestyrelsen foreløbig for 1 år.

Jørgen Eghoff tilkendegav at han gerne ville modtage råd og vejledning fra

Palle Bruus.

Generalforsamlingen accepterede **Palle Bruus** som 4. medlem af bestyrelsen ved afstemning.

7. Valg af suppleant

Vivian Keller, Klosterbakken 52, valgt for 1 år.

8. Valg af revisor

Genvalg af Beierholm Revision (tidligere SMJ Revision)

9. Valg af administrator

Jørgen Eghoff valgt som ny administrator.

10. Eventuelt

Helga Hansen havde gennem længere tid haft havde problemer med det varme vand i køkkenet. Flere andre andelshavere (nr. 39, 50, 61,) havde samme udfordring.

Carsten Jørgensen vil kontakte Jespers VVS.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Lisbeth sluttede af med at takke **Bo Richelieu** for arbejdsindsatsen i bestyrelsen og foreningen og blev ønsket et godt og velfortjent otium.

Kalundborg den 13. juni 2020

Lisbeth Jørgensen

Fungerende formand/referent

Preben Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Bo Richelieu

Næstformand/dirigent

