

Andelsboligforeningen Klosterbakken II, Kalundborg

Referat af ordinær generalforsamling den 26. maj 2021

Formanden bød velkommen til den ordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen 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.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning af om eventuel ændring af boligafgiften.
Drifts- og likviditetsbudget for 2021 samt boligafgift for 2021 blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 2. december 2020.
5. Forslag.
 - a) Bestyrelsen foreslår, at der ved salg af bolig erlægges et administrationsgebyr til foreningen på kr. 2.000. Beløbet betales af køber og sælger med ½-delen til hver.
 - b) Bestyrelsen foreslår, at der ved salg af bolig, hvor foreningen udarbejder salgsdokumenterne uden brug af advokat, erlægges et beløb til foreningen svarende til advokathonoraret. Beløbet betales af køber og sælger med ½-delen til hver.
 - c) Bestyrelsen foreslår tilføjelse til fællesbestemmelsernes pkt. 5.1.
Forslag vedlægges.
6. Valg af bestyrelse.
 - a) Valg af formand:
Jørgen Eghoff er ikke på valg i år.
 - b) Valg af øvrig bestyrelse:
Bestyrelsesmedlem Lisbeth Jørgensen – genopstiller og vælges for 2 år.
Bestyrelsesmedlem Preben Sørensen – er ikke på valg i år.
7. Valg af suppleant.
Bestyrelsen foreslår valg af Vivian Keller Hansen som suppleant for 1 år.
8. Valg af revisor.
9. Valg af administrator.
Bestyrelsen foreslår genvalg af Jørgen Eghoff.
10. Eventuelt.

Ad pkt. 1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog Birger Hammarkvist, Klosterbakken 52, som dirigent. Birger Hammarkvist blev valgt uden modkandidat.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen, jf. foreningens vedtægter, var lovlig indkaldt den 18. marts 2021 til afholdelse den 21. april 2021.

Datoen blev ændret via mail til samtlige andelshavere den 26. maj 2021 grundet covid situationen.

Formanden konstaterede, at der var fremmødt 20 andelshavere, heraf 3 ved fuldmagt.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning for Andelsboligforeningens virke i det forløbne år.

Se vedlagte

Kommentarer til beretningen:

Der blev forespurgt til Waitly og bygningernes vedligeholdelsestilstand. Begge dele kan læses på hjemmesiden, idet formanden lovede, at der senere vil blive fremsendt information om den fremtidige salgsproces, som Waitly indgår i.

Der blev endvidere opfordret til, at fremtidige salgspriser sættes væsentligt i vejret, grundet den store interesse for vore boliger. Formanden er enig heri.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad pkt. 3. Forelæggelse af årsrapport for 2020 og revisionsberetning samt godkendelse heraf.

Det udsendte regnskab blev gennemgået af administrator Jørgen Eghoff.

Der var spørgsmål til administrationsomkostninger jf. årsrapportens side 12 – **generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.** Formanden kunne bekræfte, at bestyrelsen, i samarbejde med grundejerforeningen, i fremtiden vil afslutte generalforsamlingerne med et let trakterement og et glas vin, for at øge det sociale samvær.

Andelskronen udgør 31.12.2020 1,76 mod 1,72 31.12.2019.

Andelsværdierne udgør 31.12.2020 fra kr. 746.815 til kr. 922.536 efter andelstype, jf. regnskabets side 17.

Regnskabet blev hermed enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 4 Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget 2021 til godkendelse og beslutning af om eventuel ændring af boligafgiften.

Drifts- og likviditetsbudget for 2021 samt boligafgift for 2021 blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 2. december 2020, hvorfor det ikke skulle behandles nu.

Ad pkt. 5 Forslag:

- a. Bestyrelsen foreslår, at der ved salg af boliger erlægges et administrationsgebyr til foreningen på kr. 2.000. Beløbet betales af køber og sælger med ½- til hver.
- b. Bestyrelsen foreslår, at der ved salg af bolig, hvor foreningen udarbejder salgsdokumenterne uden brug af advokat, erlægges et beløb til foreningen svarende til advokathonoraret. Beløbet betales af køber og sælger med halvdelen til hver.
- c. Bestyrelsen foreslår tilføjelse til fællesbestemmelsernes pkt. 5.1 – forslag vedlægges.

Ad a. Efter nogen debat, hvor formanden blandt andet begrundede forslaget med, at det var et særdeles tidskrævende arbejde at udfylde de mange dokumenter i forbindelse med et andelsboligsalg, selvom der var advokat ind over handlen. Desuden, at det er almindelig praksis i andre foreninger, at opkræve gebyr for dette arbejde.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget.

Ad b. Forslaget skabte en del debat, idet der blev givet udtryk for, at det var nu engang er administrators opgave at udføre disse opgaver for foreningen. Det nuværende beløb for denne opgave var vedtaget på en tidligere generalforsamling og udgør for tiden kr. 3500.-. Et beløb, som er tilfaldet foreningen, før foreningen fik administrator udefra.

Formanden argumenterede med, at beløbet sættes som det tilsvarende honorar, der er aftalt med **advokat Jens Klokhøj**, dersom han står for udarbejdelse af papirarbejdet, hvis salget foregår med medvirken af ejendomsmægler. I givet fald foreningen står for papirarbejdet, vil honoraret derfor tilfalde foreningen. Honoraret vil fremover følge advokatens honorar, der p.t. udgør kr. 6.500 inkl. moms.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget.

Ad. c. Forslaget udgik, idet det henhørte under grundejerforeningen. Blev derfor henvist til grundejerforeningens generalforsamling.

Ad pkt. 6 Valg af bestyrelse.

- a. Valg af formand: Jørgen Eghoff er ikke på valg i år og fortsætter.
- b. Valg af øvrige bestyrelse:

Bestyrelsesmedlem Lisbeth Jørgensen – genopstiller og vælges for 2 år.

Lisbeth Jørgensen genvalgt uden modkandidat.

Bestyrelsesmedlem Preben Sørensen er ikke på valg i år og fortsætter.

Ad pkt. 7 Valg af suppleant:

Bestyrelsen forslår valg af Vivian Heller Hansen som suppleant for 1 år

Bestyrelsen foreslog på generalforsamlingen desuden Cornelia Baandrup som suppleant for 1 år.

Vivian Heller Hansen, valgt for 1 år som 2. suppleant.

Cornelia Baandrup, valgt for 1 år som 1. suppleant.

Ad pkt. 8 valg af revisor.

Statsautoriseret Revisionspartnerskab Beierholm, 4400 Kalundborg blev genvalgt.

Ad pkt. 9 Valg af administrator.

Jørgen Eghoff genvalgt.

Ad pkt. 10 Eventuelt.

Jørgen Eghoff fik af generalforsamlingen en stor applaus for arbejdet med låneomlægningen.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Birger Hammarkvist

Dirigent

Jørgen Eghoff

Formand

Lisbeth Jørgensen

Næstformand/referent

Preben Sørensen

Bestyrelsesmedlem