

**REFERAT**

fra ordinær generalforsamling i A/B Lindøhusene
onsdag den 30. marts 2011, kl. 19.00
i Munkebo forsamlingshus, Lindøalléen 49, 5330 Munkebo

110 medlemmer af 273 var repræsenteret (svarende til 40,3%).

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og stemmeudvalg.....	1
2. Bestyrelsens beretning	1
3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse	2
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften	3
5. Indkomne forslag	3
6. Valg af bestyrelse	4
7. Eventuelt.....	5

1. Valg af dirigent og stemmeudvalg

Formand Jan Burghardt bød velkommen.

Lars Bang fra Administration Danmark blev valgt som dirigent uden modkandidater, og han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Han oplyste, at 12 andelshavere var i restance og dermed ikke havde stemmeret på generalforsamlingen.

Dirigenten anførte, at der ikke var nok fremmødte til at vedtage forslag vedr. vedtægtsændringer endeligt, så hvis 2/3 af de fremmødte stemte for forslagene, skulle de endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Thomas Lyng fra Administration Danmark blev valgt som referent uden modkandidater. Han fik samtidig til opgave at holde styr på stemmeafgivelsen.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Jan Burghardt aflagde bestyrelsens beretning. Den udsendes som bilag sammen med referatet.

Der var herefter følgende spørgsmål og kommentarer til beretningen:

- Bestyrelsen har på en tidligere generalforsamling fået mandat til at handle i forhold til grundejerforeningen, så det skal ikke til behandling igen.
- Der er tidligere betalt penge til energimærkning, så der kommer vel ikke mere foreløbig?
- Alle andelshavere har ikke givet kr. 0, men kr. 1. Hvor fremgår disse penge?
- Boligafgiften har svinget noget i løbet af året, og det var ikke alle, der kunne forstå det. Thomas Lyng oplyste, at boligafgiften og individuelle tillæg var fastsat og vedtaget på den stiftende generalforsamling – alle boligernes beløb fremgår af stiftelsesdokumenterne. Herudover har der været én regulering af boligafgiften.
- Opsang til formanden vedr. tvist om tilladelse til trailerkørsel. Formanden oplyste, at der er ens regler for alle, og at han ikke træffer beslutninger alene, men det er den samlede bestyrelses opgave. Sager der kun vedrører enkelte andelshavere, bør ikke tages op på en generalforsamling, men kan tages som direkte dialog med bestyrelsen.
- Negativ værdi af renteswap – der er en retssag omkring indregning heraf vedr. krav om indregning i andelskronen, og udfaldet heraf kan påvirke foreningens andelskronen. P.t. er den negative værdi indregnet.



- Foreningen har stadig sin egen hjemmeside, og der er nu også mulighed for at hente dokumenter på ny administrators hjemmeside med brug af log-in.

Beretningen blev herefter taget til efterretning med applaus.

3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Revisor Peter Kajhøj fra Revision 2 gennemgik regnskabet for 2010 (foreningens 2. regnskabsår), der indeholder mange ting fra den nye regnskabsmodel, og som forelå med blank påtegning. Det var udsendt fra administrators kontor. Han gjorde bl.a. opmærksom på følgende:

- Sidste års henlæggelse på kr. 18 mio. er tilbageført, idet valuaren i år har reserveret kr. 40 mio. til vedligeholdelse.
- Ejendommen er nu aktiveret til værdi fastsat af valuaren og ikke til offentlig vurdering med tillæg af forbedringer som sidste år.
- Negativ værdi af swap er medtaget som prioritetsgæld og er således ikke bare en regulering af andelskronen som sidste år.
- Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er direkte sammenlignelige, idet sidste års realiserede tal netop indeholder 12 måneder.
- Omkostningsbesparelse på kr. 2 mio. primært på ejendommens omkostninger og administration.
- Øvrige kapacitetsomkostninger vedr. tab på lejere og andelshavere. Idet andelshaverne ikke har noget indskud, og andelskronen i perioder har været 0, har der ikke været noget at modregne i overfor fraflyttede andelshavere.
- Finansieringsomkostninger er noget mindre end sidste år, men en del af sidste års låneomkostninger er nu aktiveret og afskrives over lånets løbetid.
- Indestående i banken er primært øremærket til renovering af tagene.
- Egenkapitalen er ændret fra minus 40 mio. til plus 23,6 mio., og den er også positiv efter regulering af opskrivning på ejendom og renteswap.
- Prioritetsgælden er steget, idet renteswap nu er medregnet.
- Bankgælden er nedbragt primært som følge af positivt resultat.
- Autodrift henføres til Toyota og to traktorer.
- Administration er faldet, idet der ikke er så mange advokatudgifter, og der er ikke honorar til bestyrelsen – bestyrelsen har kun fået skattefri godtgørelse.
- Udgift til valuar indeholdt sidste år vurdering til stiftelsen samt årsregnskab.
- Garantiprovision i note 9 var afsluttende opgørelser fra stiftelsen, og det kommer der ikke mere af.
- Forbedring af ejendom i note 10 er opgjort til kr. 1,25 mio.
- Prioritetsgælden i note 17 var ikke korrekt anført mht. rentetrappen. **Den årlige regulering af renten på 0,07%-point vedr. det store lån.**

Andelskronen, der sidste år blev fastsat til kr. 809 pr. m², er nu anført til **kr. 859 pr. m²**. Der er tale om en maksimal andelsværdi.

Der var herefter følgende spørgsmål/kommentarer til regnskabet:

- Ændringerne i noten – bliver regnskabet ændret? Der bliver ikke sendt nyt regnskab ud, men tilrettet version bliver lagt på administrators hjemmeside.
- Renteswap til næste år – bliver den også negativ? Det er svært at spå om, men hvis renteniveauet stiger, bliver værdien af swappen mindre.
- Ingen ønsker at stemme om en mindre andelskrone.

Regnskabet med andelskronen blev herefter sat til afstemning og **enstemmigt godkendt**.



4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Administrator Thomas Lyng gennemgik budget for 2011, der var udsendt til alle, og der var følgende uddybende bemærkninger, spørgsmål og kommentarer:

- Uændret boligafgift.
- Indtægt fra særmoderniseringerne fra andelshaverne er anført for sig selv.
- Prioritetsrenterne er den største udgiftspost, men den ligger bortset fra mindre rentetrappe fast i mange år frem.
- Meget store beløb til vedligeholdelse i 2011, kr. 5,6 mio. Det er næsten dobbelt så meget, som vedligeholdelsesplanen anfører.
- Postkasser, der skal ud til skel, vil for lejerne blive taget af vedligeholdelsesudgifterne – der vil dog blive varslet huslejestigning herfor. Andelshaverne skal selv betale for egen postkasse. Bestyrelsen vil arbejde for, at man ikke skal have opsat postkasser ved skel.

Budget for 2011 med uændret boligafgift blev **enstemmigt godkendt**.

5. Indkomne forslag

Forslag til vedtægtsændringer

Bestyrelsen havde fremsat en række forslag til vedtægtsændringer, så de forskellige forhold bliver helt tydelige for alle. Dirigenten anførte, at der ikke var nok fremmødte til at vedtage ændringerne med det samme, men hvis 2/3 af de fremmødte stemte for, ville de kunne vedtages på en efterfølgende generalforsamling.

Alle forslag om vedtægtsændringer blev gennemgået og efter debat sat til afstemning punkt for punkt:

§3 – panthaveres mulighed for overtagelse af andele på tvangsauktion.

Vedtaget enstemmigt.

§3 – bemyndigelse til bestyrelsen til at vurdere, om ledige lejelejligheder skal sælges til nye andelshavere, helt sælges ud af foreningen, eller bare skal lejes ud igen.

Vedtaget med 1 blank og resten for.

§4 – indførelse af depositum hos nye andelshavere på kr. 30.000.

Vedtaget med 10 imod, 20 blanke og resten for, så lige akkurat 2/3-flertal.

§10 – fastsættelse af ansvar for vedligeholdelse

Vedtaget med 4 blanke og resten for.

§11 – andelshaver må kun lave forandringer i boligen, hvis bestyrelsens skriftlige tilladelse foreligger. Arbejdet skal være håndværksmæssigt korrekt.

Vedtaget med 1 blank og resten for.

§14A – ordet "lejligheden" ændres til "lejeboligen".

Vedtaget enstemmigt.

§18 – købers indsigelsesret overfor sælger udenom bestyrelsen og ret til at tilbageholde beløb hos sælger i salgsprovenuet.

Vedtaget enstemmigt.

§24 – ombygning af punkt 1 og 2 i dagsordenen.

Vedtaget enstemmigt.



§25 – mulighed for indkaldelse til generalforsamlingen via mail, så foreningen kan spare udgifter til tryk og porto. Andelshaverne skal skriftligt tilmelde sig ordningen.

Vedtaget enstemmigt.

§29 – regulering af bestyrelsens sammensætning.

Vedtaget enstemmigt.

Forslag til ny husorden

Bestyrelsens forslag til ny husorden gav anledning til følgende debat:

- Ikke automatisk gældende for lejerne, idet beboerrepræsentationen også skal med i beslutningen, så heroverfor kommer der et efterspil.
- Grundejerforeningen er også med og bliver omfattet af husordenen.
- Alle skal vise hensyn overfor hinanden og begrænse støj.
- Godt at se, at der er regler med om hunde – problem med hundelorte, som hundeejerne ikke fjerner efter sig.
- Alle hunde skal være i snor – gælder ikke kun kamphunde.
- Der kan ikke gives tilladelse til flere kamphunde i foreningen.
- Opfordring til at give besked i forvejen, når man holder fest.

Efter debatten blev der foretaget følgende korrektioner:

- I punkt 2, "Andelshavere vedligeholder selv alle tilbygninger for egen regning" fjernes fra husordenen, idet reglerne herfor er anført i vedtægterne.
- I punkt 4 anføres det, at ren- og vedligeholdelse påhviler "beboeren" i stedet for som anført "lejereren". Andelshavere er således også medregnet.

Husordenen blev herefter sat til afstemning, hvor den blev **vedtaget** med 16 imod, 2 blanke og resten for.

Den nye husorden er således straks trådt i kraft.

6. Valg af bestyrelse

Knud Christian Jensen blev enstemmigt genvalgt for to år uden modkandidater.

Herudover skulle der findes to bestyrelsesmedlemmer for to år og én for ét år, og følgende opstillede og fik ved skriftlig afstemning følgende stemmer:

- Frank Brønck (andel 313), 73 stemmer, valgt for to år
- Joan Kristoffersen (andel), 61 stemmer, valgt for to år
- Dorte Shanna Henriksen (andel 71), 58 stemmer
- Patryk Przewlocka (andel 430), 58 stemmer
- Tommy Hansen (andel 210), 26 stemmer

Idet Dorte Shanna og Patryk fik lige mange stemmer, blev det ved håndsoprækning fastlagt, at Dorte Shanna blev valgt til bestyrelsen for et år.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Jan Burghardt, formand	på valg i 2012
Annette J. Kristiansen	på valg i 2012
Kim Strand	på valg i 2012
Dorte Shanna Henriksen	på valg i 2012
Knud Christian Jensen	på valg i 2013
Frank Brønck	på valg i 2013
Joan Kristoffersen	på valg i 2013



Der skulle herefter findes suppleanter til bestyrelsen, og idet kun én yderligere kandidat opstillede, var følgende valgt for ét år uden modkandidater:

- Patryk Przewlocka
- Tommy Hansen
- Hans Rye Kristensen

7. Eventuelt

Ingen havde noget at bemærke under eventuelt.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet. Generalforsamlingen var herefter slut kl. 21.00.

Munkebo, den 4. april 2011

Dirigent:

Lars Bang

Bestyrelse:

Jan Burghardt

Kim Strand

Annette J. Kristiansen

Knud Christian Jensen

Frank Brønck

Joan Kristoffersen

Dorte Shanna Henriksen