

**REFERAT**

fra ordinær generalforsamling i A/B Lindøhusene
torsdag den 4. maj 2017, kl. 18.00
i Munkebo forsamlingshus, Lindøalléen 49, 5330 Munkebo

102 medlemmer af 314 medlemmer (svarende til 32%) var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent	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.....	2
5. Indkomne forslag	2
6. Valg af bestyrelse	4
7. Eventuelt.....	4

1. Valg af dirigent og referent

Formand Pau Jensen bød velkommen.

Lars Sørensen fra Administration Danmark blev valgt som dirigent uden modkandidater, og han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Thomas Lyng fra Administration Danmark blev valgt som referent uden modkandidater.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Pau Jensen fremlagde bestyrelsens beretning, der vedlægges som bilag til referatet. Der var bl.a. følgende drøftelser:

- Retssag vedr. tage udskudt til september 2017 pga. sygdom.
- Det bliver op til Per at afgøre, om der skal foretages vurdering af tidligere udlejede huse, når de skal sælges.
- Andelshavere må selv bestemme, om de vil have foretaget vurdering ved salg, men hvis man vil have ekstra for forbedringer, så skal der vurderes.
- På sigt vil man overveje, om Per skal stå for vurderingen selv, hvis han får noget oplæring heri. Overvejes om foreningen så får noget ansvar i sagen.
- Bygningen, som man overvejede at købe, er til salg igen. Bestyrelsen kikker videre.
- Udskiftning af tagrender er ved at blive planlagt, og der er afsat midler i budget. En andelshaver oplyste, at en udskiftning af tagrende var foretaget i den forkerte side af huset. Alle fejl og mangler skal man henvende sig til viceværten med.

Beretningen blev taget til efterretning.



3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Revisor Lars L. Larsen fra Deloitte gennemgik regnskabet for 2016, der forelå med blank påtegning (uden forbehold), og der var bl.a. følgende uddybende bemærkninger, spørgsmål og kommentarer:

- Kurt Malling-Larsen har trukket sig fra bestyrelsen af helbredsmæssige årsager, og han har derfor ikke underskrevet regnskabet.
- 18 nye andelshavere som følge af strategi med at sælge udlejede lejligheder til andele i stedet for at genudleje.
- Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse blev på kr. 2,0 mio. Lidt mindre end forventet, men der er også brugt mere på vedligeholdelse.
- Lille realkreditlån omlagt pr. 31. december 2016.
- Negativ egenkapital som følge af negativ værdi af swap. Renten er fast som følge af swap'en, så udgiften er kendt i mange år frem. Den negative værdi fremkommer, fordi nuværende renteniveau er lavere, så det vil koste penge at komme ud af aftalen.
- Andelskronen stiger kr. 9 pr. m² til kr. 319 pr. m²

Regnskabet og andelskronen blev **enstemmigt godkendt**.

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

Administrator Thomas Lyng gennemgik budgettet for 2017, og der var bl.a. følgende uddybende bemærkninger, spørgsmål og kommentarer:

- Boligafgiften stiger pr. 1. juli 2017 til kr. 38,56 pr. m² pr. md.
- Garagetillæg for murede garager skal stige tilsvarende, hvorfor nyt bidrag bliver kr. 214,24 pr. md.
- Vedligeholdelsesbudget øget til kr. 2,8 mio. og herudover henlægges kr. 2,0 mio. til fremtidig vedligeholdelse. Forventet opsparring på kr. 6,0 mio. ultimo 2017 svarer til kr. 12.000 pr. hus.
- Administrationshonoraret er nedsat som følge af mange års godt samarbejde med bestyrelsen, og oprydningsarbejderne er snart afsluttet, så der forventes nedgang i arbejdsmængden.

Budgettet med de foreslåede stigninger blev **enstemmigt godkendt**.

5. Indkomne forslag

Forslag 1 – ændring af vedtægternes § 4 og 6

Andenbehandling af bestyrelsens forslag om at ændre indskud til kr. 1 pr. m² blev **enstemmigt vedtaget** og vil nu blive rettet i vedtægterne.

Beløbet opkræves ikke, men reguleres i årsregnskabet for 2017 som en egenkapitalpostering. Indskud ændres straks i salgssager og på nye andelsbeviser.

**Forslag 2 – ændring af vedtægternes § 33**

Andenbehandlingen af bestyrelsens forslag om at slette afsnit om første regnskabsår og åbningsbalance fra vedtægterne blev enstemmigt **vedtaget** og vil nu blive rettet i vedtægterne.

Forslag 3 – ændring af vedtægternes § 37

Andenbehandlingen af bestyrelsens forslag om at slette afsnit om bemyndigelse til søgning om lån i forbindelse med stiftelsen fra vedtægterne blev enstemmigt **vedtaget** og vil nu blive rettet i vedtægterne.

Forslag 4 – ændring af vedtægternes § 10

Bestyrelsens forslag om en omskrivning af foreningens vedligeholdelsesbestemmelse § 10, så det er mere klart/overskueligt, hvem der har vedligeholdelsespligten for de forskellige områder i det enkelte huse gav anledning til følgende drøftelser:

- Rens af tagrender er den nuværende praksis, som nu bliver tilføjet.
- Foreningen står for fornyelse af vinduer og udvendige døre.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**. Forslaget skal behandles på ny generalforsamling, før det er endelig vedtaget.

Forslag 5 - lejeboliger tilbydes til foreningens nuværende lejere som andele

Bestyrelsen blev enstemmigt bemyndiget til at fortsætte med at sælge foreningens lejeboliger til de nuværende lejere.

Forslag 6 - garager

Bestyrelsens forslag om, at fjerne 6 huse fra listen over murede garager, så de ikke længere skal betale garagetillæg, og at foreningen dermed ikke skulle afholde udgiften til vedligeholdelse herfor gav anledning til en del debat.

Forslaget kom til skriftlig afstemning, hvor det **faldt** med 9 stemmer for, 25 blanke og resten imod.

Forslag 7 - renovation

Bestyrelsens forslag om, at foreningen fremover skal betale renovationen til kommunen, og derefter videreopkræve beløbet hos hver beboer gav anledning til en del debat. Det blev præciseret, at ændringen er nødvendig for at sikre, at lejerne også fremadrettet kommer til at betale for renovation, samt at andelshaverne vil komme til at blive opkrævet det samme beløb, som de i dag betaler direkte til kommunen.

Forslaget blev **vedtaget** med 1 imod, 3 blanke og resten for. Det vil blive implementeret på samme tidspunkt, som kommunen gennemfører ændringen.

Forslag 8 – ændring af husordenens stk. 1

Bestyrelsens forslag om at ændre punkt 1 i foreningens husorden, således det er tilladt at parkere sin bil på husets grund blev **vedtaget** med 1 blank og resten for, og det vil nu blive indarbejdet i husordenen.

Bestyrelsens forslag om at ændre punkt 1 i foreningens husorden, således det er tilladt at parkere sin campingvogn/båd på husets grund blev **ikke vedtaget**, idet 25 stemte for, 13 blanke og resten imod.

**Forslag 9 – ændring af husordenens stk. 4**

Bestyrelsens forslag om at ændre punkt 4 i foreningens husorden blev modificeret, således at man fjernede middagspausen, mens start- og sluttid ikke blev ændret i forhold til nuværende husorden. Dvs. anvendelse af støjende maskiner må ske på hverdage mellem 08.00 og 20.00 og på lørdage, søndage og helligdage mellem 9.00 og 18.00.

Bestyrelsen havde samtidig foreslået en justering, så reglerne stemmer til lokalplanen for området, dvs. at antenner/paraboler må opsættes på en pæl i haven på maks. 1 m.

Forslaget blev **vedtaget** med 8 imod, 4 blanke og resten for, og det vil nu blive indarbejdet i husordenen.

Forslag 10 – ændring af vedtægternes § 26

Jan Hansen havde foreslået, at ordet "vedtægtsændring" skulle fjernes fra afsnit 1 (side 12) og afsnit 2 (side 13), så det ikke var så svært at få gennemført vedtægtsændringer.

Forslaget **faldt** med 9 stemmer for, 6 blanke og resten imod.

6. Valg af bestyrelse

Jannie G. Jørgensen og Lars Neumann blev genvalgt for 2 år uden modkandidater.

Tommy O. Pedersen genopstillede ikke, og i stedet blev Knud Chr. Jensen valgt for 2 år uden modkandidater.

Kurt Malling-Larsen havde trukket sig fra bestyrelsen, og i stedet blev Brian Nation valgt for 1 år uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Pau Jensen, formand	på valg i 2018
Gitte Grønning	på valg i 2018
Ivan Mortensen	på valg i 2018
Brian Nation	på valg i 2018
Jannie G. Jørgensen	på valg i 2019
Lars Neumann	på valg i 2019
Knud Chr. Jensen	på valg i 2019

Ved valg af suppleanter stillede følgende op og de blev valgt uden modkandidater:

1. suppleant: Marianne E. Kristensen
2. suppleant: Kristian Per Stæhr

7. Eventuelt

Følgende blev drøftet under eventuelt:

- Tak til foreningens ansatte, som gør det godt. Per skal sørge for at overbringe roserne til de andre også.



- Hvor hårdt skal bestyrelsen gå til dem, der ikke overholder gældende regler? Når noget observeres, bliver der sendt breve, men hvis ikke det har effekt, hvad gør man så? Prøv med diplomati og kommunikation på en ordentlig måde først – det rækker meget langt. Hvis ingenting virker, må man ty til eksklusion, som vedtægterne giver mulighed for.
- Nogle holder ikke haverne godt nok – samme problemstilling, men måske man kan få udbedret ting for deres egen regning?
- Forslag til behandling på generalforsamlingen bør omdeles til alle – det er ikke nok at sætte opslag op på kontoret, selvom det fremgår af vedtægterne. Hurtigt klaret at omdele til alle – bør kunne lade sig gøre.
- Der blev opfordret til, at de enkelte bestyrelsesmedlemmer skulle præsentere sig selv, og det gjorde de så.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet kl. 20.40.

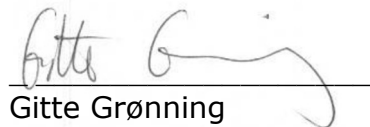
Munkebo, den 4. maj 2017

Dirigent:


Lars Sørensen


Bestyrelse:



Pau Jensen, formand



Gitte Grønning


Ivan Mortensen


Brian Nation


Lars Neumann


Jannie G. Jørgensen


Knud Chr. Jensen