

Referat af ordinær generalforsamling 2017 i A/B Admiralparken I, Afsnit II

Afholdt torsdag den 1. juni 2017 kl. 19.00 i Fælleshuset

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformand Bjarne Petterson bød velkommen.

Fra administrationen deltog advokat Mette Andersen og administrator Emilie Christiane Skov.

Mette Andersen blev valgt til dirigent og Emilie Christiane Skov som referent.

Generalforsamlingen var rettidigt indkaldt ved omdeling d. 15. maj 2017. 16 af foreningens 29 andelshavere var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var hermed beslutningsdygtig jf. vedtægterne § 23.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelses beretning ved generalforsamlingen (GF) i Admiralparken I, afs. II den 1. juni 2017

Nye siden sidste år er:

Ingen – Kim flyttede ind lige før GF sidste år, og kunne således også vælges som suppleant til bestyrelsen, hvor han hele året har været aktiv.

... og dog. Både GK12 (Maria) og GK28 (Tommy) er blevet opgraderet med henholdsvis Rasmus og Linda.

Ny beboer er også Ella i CT65 – hvis flere er flyttet til (eller fra) udenfor bestyrelsens opmærksomhed, hører vi gerne om det. Vi vil ikke på rygtebasis varsle om familieførøgelse andre steder, men ...

• Der er siden sidste ordinære generalforsamling holdt 7 bestyrelsesmøder på følgende datoer:

• 20. juni 2016, 16. august 2016, 19. oktober 2016, 8. februar 2017, 6. marts 2017, 25. april 2017 og 10. maj

... og en ekstraordinær generalforsamling (20. marts 2017)

Lidt større projekter:

Projekt "varmt-vand-til-alle" har indtil sidste GF (2016) kostet ca. kr. 100.000 (blev besluttet på GF 2015). Derefter blev projektet betragtet som afsluttet, og vi skulle gå over til, hvad man kunne håbe på var små løbende justeringer. Ca. halvdelen af andelshaverne har dog siden haft problemer med vandtryk- og vandtemperatur, hvilket har kostet et tilsvarende beløb ☹ ... håbet er naturligvis, at disse udgifter inden længe stabiliseres på et lavere niveau.

Udskiftning af varmemålere blev foretaget forrige år, og i år har vi så fortsat med vandmålerne – der lige som varmemålerne nu kan fjernaflæses, så det ikke længere bør være nødvendigt at skulle ind i vore hjem, når der skal aflæses vand og varme. En udgift på godt kr. 50.000, da visse stophaner også skulle skiftes.

Som der allerede er informeret om i et "Beboernyt", og som det kan ses i haven, har vi fået moderniseret vores legeplads. Det er sket som en følge af, at der på sidste års GF blev "bevilliget" kr. 150.000 til formålet. Et "legeplads-udvalg" har arbejdet med projektet og indhentet det tilbud, der i starten af året var færdigt – og som har fået en del ros.

På den ekstraordinære GF blev der stemt om 2 projekter: et cykelskur og baldakiner over vore døre. Begge forslag blev ikke vedtaget, men fra generalforsamlingen forlød det, at andre udformninger af forslagene kunne have givet større tilslutning. Bl.a. havde Linda (GK28) medbragt et billigere forslag på baldakiner (vi kan opfordre hende til at stille det på kommende GF), og mange mente, at cykelskuret kunne laves i rondellen midt i haven. På seneste fællesarbejde var en af opgaverne at lave denne vurdering, og selvom den ikke blev foretaget af ret mange, så var den umiddelbare konklusion (fra 3 bestyrelsesmedlemmer), at hvis man fortsat skal kunne bruge stien gennem rondellen, ville der reelt være plads til så få cykler, at det virker lidt som spild at spolere rondellen med et 1/2-tag til måske max 8 overdækkede cykler.

Det snart klassiske fuger-problem, som siden vi fik skiftet døre og vinduer i 2010 har været et problem, og som en del andelshavere mener at have. Til bestyrelsesmødet den 6. marts blev følgende taget til referat:

Vores konklusion er efter meningstilkendegivelser fra forskellige sider, at ved udskiftning/reparation af fuger omkring døre og vinduer indvendigt risikerer vi at bruge en del penge uden en garanti for, at det overhovedet bliver meget bedre. Et konkret tilbud lyder på 3800 kr. + moms pr. andel. Hvis folk ikke kan holde ud at se på disse fuger, står det enhver frit selv at bekoste en udbedring. Det vil være det officielle svar på eventuelle spørgsmål på GF.

... Vi har dog efter en henvendelse fra en beboer (CT65), der har indhentet tilbud (kr. 15.700) på udbedring af både indvendige og udvendige fuger, fået lidt kolde fødder omkring ret og rimelighed, da problematikken nu ikke længere kun går på det kosmetiske, men også på træk gennem huset. Vores holdning er nu at invitere en uvildig (én der ikke efterfølgende skal tjene penge på at udføre opgaven) på besøg til en vurdering.

Mindre projekter:

Vi besluttede for ca. 2 år siden at lade Torben (synonym med Strandens Haveservice) klare snerydningen for os. Snerydningen har de år ordningen har eksisteret kostet: 2016/17: kr. 9.000, 2015/16: ca. kr. 15.000 og 2014/15: kr. 6.000.

I en del år har vi gennem ABF haft en hjemmeside (admiralparken.dk), som måske ikke har haft den store bevågenhed, og den har da også været gratis at have; ikke mindst fordi deres udbyder gik konkurs, og der derfor ikke var nogen service at få. ABF har nu fundet en ny samarbejdspartner, og da vi har besluttet at bruge kr. 2100 om året på en ny hjemmeside (stadig admiralparken.dk) må vi hellere offentliggøre det. Den vil dog nok først blive aktiv i løbet af de næste måneder; når det sker, vil vi lade jer det vide.

Vi fik også i årets løb startet på "Nabohjælp". Det skete med en fælles opfordring og instruktion til at tilmelde sig. Derefter er det rimelig individuelt, hvor mange af de muligheder, der stilles til rådighed, man vil gøre brug af, men hvis nogen ikke føler sig oplyst nok, må vi lave endnu en runde.

Vi satser fortsat på at indfri det ene af vore lån på kr. 1.500.000 i sensommeren/efteråret, da der på det tidspunkt vil være midler nok på vores konto til at gøre det.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Der var følgende bemærkninger og supplerende oplysninger til bestyrelsens beretning:

- **Fuge-problem.** Flere andelshavere oplyste, at det ikke kun er et kosmetisk problem, men at fugerne ikke slutter tæt. Det vil, hvis der tages udgangspunkt i et tilbud indhentet af CT 65, koste ca. kr. 3-400.000, at få udbedret alle fuger. Såfremt der er ønske om, at foreningen betaler omkostningen hertil, skal det som forslag til afstemning på en generalforsamling.
- **Foreningens forsikringer.** Der blev spurgt til om foreningen har glas- og sanitetsforsikring. Efter generalforsamlingen er policen blevet set igennem, og foreningen har glas- og sanitetsforsikring ved Dansk Glasforsikring A/S.

Generalforsamlingen tog bestyrelsens beretning til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af regnskabet

Årsrapporten blev gennemgået:

- S. 3 Revisor har ingen bemærkninger til regnskabet.
- S. 9 Boligafgiften er nedsat fra i alt kr. 1.647.485 til kr. 1.368.685.
- S. 9 Indtægt for fælles arbejdsdag kr. 14.200, skyldes gebyr til andelshavere, for manglende deltagelse i arbejdsdagene.
- S. 9 Renholdelse kr. 20.559, er mindre end det budgetterede beløb kr. 36.000. Dette skyldes mindre snerydning end forventet i løbet af året.
- S. 12 Vedligeholdelse er steget fra kr. 130.567 sidste år til kr. 423.602. Dette skyldes renovering af legepladsen og udskiftning af varme- og vandmålere.
- S. 9 Årets omkostninger kr. 867.113.
- S. 9 Året resultat før afdrag på lån kr. 518.372
- S. 9 Årets overskud kr. 444.164, hvilket bidrager til, at foreningens egenkapital stiger fra kr. 25.652.218 til kr. 26.096.372.
- S. 20 Foreningens højere egenkapital giver en stigning i andelskronen fra 4,94 til 5,02

Regnskabet og en andelskrone på 5,02 blev enstemmigt vedtaget.

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

- Boligafgiften er uændret.
- Renholdelse og have er budgetteret med kr. 36.000. Posten indeholder snerydning, udgiften er derfor vejrafhængig og umulig at budgettere korrekt.

- Arbejdet med udskiftning af varmemåler og renovering af legeplads er udført, hvorfor der ikke er budgetteret med beløb hertil.
- Løbende vedligeholdelse er budgetteret med stigning på kr. 20.000, så det svarer til udgifterne for år 2016/2017.
- Driftsomkostninger budgettet med kr. 638.396. Finansielle omkostninger til lån budgetteret med kr. 76.000. Budgetteret resultat på kr. 661.288.
- Såfremt foreningen indfrier det ene lån i år, som udløber næste år, vil det påvirke den likvide beholdning. Herudover overvejes det at omlægge det andet lån. Bestyrelsen vil se nærmere herpå.

Budget blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag

Der er ikke stillet forslag.

6. Valg til bestyrelsen

Helle Kurre (GK 20), Mette Kierkegaard (GK 26) og suppleant Kim Hein (GK 22) blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af.

Formand Bjarne Petterson (CT 79)	På valg 2018
Jonas Tvile Jensen (CT 81)	På valg 2018
Betina Hindborg (GK 10)	På valg 2018
Helle Kurre (GK 20)	På valg 2019
Mette Kierkegaard (GK 26)	På valg 2019
Suppleant Kim Hein (GK 22)	På valg 2018

7. Valg af revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

8. Eventuelt

Belægning på legeplads lugter

Belægningen afgiver lugt, især når det varmes op af solen. Bestyrelsen vil se nærmere herpå.

Babygynge ønskes

Bestyrelsen vil høre lejtpladsleverandøren herom.

Sandkasse

Sandkassen bør kunne aflukkes bedre. Bestyrelsen vil se nærmere herpå.

Stige

Foreningens stige er blevet væk. Der vil blive indkøbt en ny stige på 8-10 meter.

Etablering af baldakiner

Forslaget blev nedstemt på den ekstraordinære generalforsamling d. 20. marts 2017, Alternative forslag kan stilles på en generalforsamling, idet bestyrelsen gav udtryk for, at de ikke vil fremsætte nye forslag herom.

Isolering

Isoleringen er mangelfuld ved mange kannapper. En andelshaver oplyste at energimærkningsrapporten gør opmærksom på problemet. Bestyrelsen oplyste at det er valgfrit for foreningens at følge de gode råd i energimærkningsrapporten. Bestyrelsen vil se nærmere på problemet.

Varmt vand

Flere andelshavere gjorde opmærksom på, at der ofte er problemer med det varme vand samt vandtrykket. Såfremt andelshaver har brug for VVS, kontakt da Mølbach samt giv bestyrelsen besked forinden. Herudover vil bestyrelsen tale med Mølbach om en mere permanent løsning, så problemet løses fremadrettet. Det kan være, at gamle vekslere skal udskiftes. Bestyrelsen ser nærmere herpå.

Fugle under tag

Såfremt dette giver skader på taget, skal andelshavere give bestyrelsen besked.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Nærværende referat af underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat

Dato Dirigent Mette Andersen

Dato Formand Bjarne Petterson

Dato Jonas Tvile Jensen

Dato Betina Hindborg

Dato Helle Kurre

Dato Mette Kierkegaard

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Bjarne Petterson

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-184679707387

IP: 91.198.252.10

2017-06-14 11:22:31Z

NEM ID 

Mette Andersen

Dirigent

Serienummer: CVR:36484918-RID:23868525

IP: 185.158.60.64

2017-06-14 14:34:43Z

NEM ID 

Helle Irene Kure

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-099840879839

IP: 5.186.233.46

2017-06-14 17:56:01Z

NEM ID 

Betina Hindborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-840692614343

IP: 80.62.116.39

2017-06-15 17:22:15Z

NEM ID 

Mette Kierkegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-083644410456

IP: 188.181.68.94

2017-06-16 17:25:47Z

NEM ID 

Jonas Tvile Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-439484203745

IP: 62.198.205.160

2017-06-18 19:16:00Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>