

Referat af ordinær generalforsamling 2018 i

A/B Admiralparken I, Afsnit II

Afholdt onsdag den 30. maj 2018 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. 7. maj 2018. 23 af foreningens 29 andelshavere (58 stemmer) 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 30. maj 2018 (Formandens skriftlige beretning indsat nedenfor)

Nye siden sidste år er:

Jeanett Trine Rehder er flyttet ind GK14 den 1. august - debuterede med at deltage i beboerfesten lige efter.

Mathias Nygaard Gammelvind er flyttet ind i GK10 den 1. september, da Betina flyttede. Mathias har af bestyrelsen fået lov til at have 2 kammerater boende: Mads Kjær og Tobias Kofod.

Vibeke & Bjarne Tvile Jensen (forældre til den forrige beboer Jonas – og Søren GK24) er flyttet ind i CT81. Det skete formelt den 15. december sidste år og i praksis 2-3 måneder senere.

I CT63 har Elias fået en lillebror (hvis navn I i skrivende stund må have til gode til generalforsamlingen) – hvis flere er flyttet til (eller fra) udenfor bestyrelsens opmærksomhed, hører vi gerne om det.

Der er siden sidste ordinære generalforsamling holdt 8 bestyrelsesmøder på følgende datoer:

15. juni 2017, 27. juli 2017, 28. august 2017, 18. oktober 2017, 10. december 2017, 19. februar 2018, 4. april 2018 og 2. maj 2018

Lidt større projekter:

Tidligere har Projekt "varmt-vand-til-alle" været emne i denne beretning. Efter at have løst alle kendte problemer én gang, og i en periode derefter løst næsten lige så mange tilfælde, så vi på den måde har håndteret problemer i næsten alle andele, var håbet, at antallet af tilfælde ville være nedadgående. Det har så også vist sig at være tilfældet. Vi er kommet gennem den seneste vinter nærmest uden problemer med varmt vand ☺.

Det burde måske egentlig have stået under mindre projekter, men det blev mere kompliceret end forventet. Konklusionen blev, at vi fik BÅDE indfriet det ene af vore lån på 1.500.000 OG omlagt det andet til et såkaldt F5-lån pr. 1/10 2017. Det sidste troede bestyrelsen, de kunne gøre uden at

spørge andelshaverne (da der trods alt kun var tale om en omlægning), men da kreditforeningen nægtede (rimeligt nok), måtte vi ud i en underskriftsindsamling, og omlægningen kunne så gennemføres – da vi faktisk havde fået grønt lys til at indfri begge lån, men ikke til at optage det lån, vi skulle indfri det ene med.

Det snart klassiske fuge-problem, som siden vi fik skiftet døre og vinduer i 2010 har været et problem, og som en del andelshavere mener at have. Til det skrev vi bl.a. sidste år:

”... Vi har dog efter en henvendelse fra en beboer, der har indhentet tilbud (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.”

Konklusionen på dette blev, at vi bad ingeniørfirmaet Strunge om at undersøge vore fuger, hvilket endte i en rapport, hvorfra vi på et bestyrelsesmøde tog følgende til referat:

”Hovedbudskabet er, at udvendige fuger ved vinduer og døre netop ikke fejler noget, men at andre elastiske fuger ved el-skabe og i murværk trænger til udskiftning. Planen er, at kunne have tilbud parat, så de kan komme med på næste år budget og laves i løbet af 2018. Ib Stejlborg (Strunge) har en aftale med Maja CT65 om at forfølge deres trækproblem på en dag, hvor det virkelig blæser”.

3 tilbud på nye fuger blev indhentet. Det billigste var på under 10.000 kr., så det blev valgt og arbejdet er allerede udført til alles tilfredshed.

Karnapper (da disse også blev nævnt på sidste års generalforsamling) er også blev visuelt undersøgt af Strunge uden at lave indgreb på disse, og der blev ikke fundet fejl på disse.

Mindre projekter:

Vi besluttede for ca. 3 år siden at lade Torben (synonym med Strandens Haveservice) klare snerydningen for os. Snerydningen har de år ordningen har eksisteret kostet: 2017/18: 12.500, 2016/17: 9.000, 2015/16: ca. 15.000 og 2014/15: 6.000.

Vi skrev sidste år, at vi havde besluttet at bruge 2100 kroner om året til en hjemmeside (admiralparken.dk) i ABF regi. Den har nu også (endelig) fået noget indhold og vil forhåbentlig udvikle sig en smule endnu.

Vi har fået malet fælleshuset indvendig og bestilt at få malet de hvide gavplader (5 stk.), hvilket i skrivende stund ikke er udført. Vi havde tilbud fra 3 malere til opgaven, og Benny Buur (faktisk i en af naboforeningernes bestyrelse) var billigst og fik jobbet.

Vi fandt frem til, at vores energimærkning ville udløbe i september 2017, og efter at have spurgt et par udbydere af denne service endte opgaven hos Topdahl Energirådgivning. De gjorde det for godt 20.000 kr. Samme pris som den forrige kostede for 7 år siden – firmaet har formentlig også kun fået navneforandring siden sidst.

Kirsebærtræet er blevet fældet – og erstattet af en (japansk) blodahorn.

Flere skurlåse har været brudt op, og alle har fået tilbuddet om at få sat et mere sikkert beslag på deres skurdøre (for 777 kr.). Kun 6 tog imod dette tilbud. De er også monteret på foreningens skure.

Et par vink med en vognstang:

Det ville glæde os at møde nogen flere andelshavere til fællesarbejde – selvom man netop viser den rette ånd og deltager, og det i høj grad er viljen og lysten til at ville være med og gøre gavn, der værdsættes, er der måske en grænse for hvor tidligt, man selv kan beslutte at gå hjem igen 😊

Vi minder om, at de grønne containere er til køkkenaffald. Da der ikke er ret meget længere til genbrugs-container-pladsen ved parkeringspladsen, skulle det ikke være nødvendigt at fylde disse op med fx pap.

Grundejerforeningen:

Da vi ikke er flinke til at informere løbende om, hvad der rør sig i grundejerforeningen, er i korte vendinger herunder, hvilke sager der har været talt om dér:

- Håndtering af rod i containergårde
- Parkeringsforhold, skiltning – opfordring til politi om at skrive bøder
- Reparation af veje – der lægges løbende penge over i en vejfond, der bruges til formålet.
- Beplantning af vejtræer og vanding af disse
- Opgradering af fodboldbane med bedre hegn, nye mål og plæne (sker lidt senere)
- Reparation og maling af bænke og området omkring skibet (som pilles væk pga. råddenskab)
- 4 af de 5 DOMEA-afdelinger er lagt sammen til én for at spare penge, så vi er nu 3 færre foreninger.
- Vi har endelig overtaget Niels Juels Allé på nær det første stykke med større udgifter til følge
- Bl.a. derfor er det også besluttet at bidraget til grundejerforeningen fra næste år (2019) sættes op. Et gæt er, at det stiger fra ca. 40.000 kr. med en ¼ til ca. 50.000 kr.

Med venlig hilsen Bestyrelsen

Der var følgende bemærkninger og supplerende oplysninger til bestyrelsens beretning:

- **Fælleshuset**
Mette Kierkegaard (GK 26) står for fælleshuset, så henvendelser herom bedes rettes til hende.
- **Varmeregnskabs regnskabsår ændres**
Der vil blive sendt varmeregnskab ud for et halvt år for perioden 01.06.2018 – 31.12.2018, hvorefter regnskabet fremover vil sendes årligt. Første nye varmeregnskabsperiode 01.01.19-31.12.19.
- **Problemer med varmen**
Såfremt man oplever problemer med varmen, kontakt bestyrelsesmedlem Kim Hein (GK 22)
- **Fuger**
Ikke alle andelshavere var enige i, at fuge-problematikken er løst.
- **Beboermappe på hjemmesiden admiralparken.dk**
Beboermappen bedes uploades i revideret udgave på hjemmesiden. Bestyrelsen vil se nærmere på dette.

Generalforsamlingen tog bestyrelsens beretning til efterretning.

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

Årsrapporten 2017/2018 blev gennemgået af advokat Mette Andersen:

- S. 3 Revisor har ingen bemærkninger til regnskabet.
- S. 9 Indtægt for boligafgift er uændret på kr. 1.368.684.
- S. 9 Indtægt for fælles arbejdsdag kr. 21.200, skyldes gebyr til andelshavere, for manglende deltagelse i arbejdsdagene.
- S. 9 Ejendomsskat og forsikringer er faldet fra kr. 211.362 til kr. 204.750.
- S. 9 Renholdelse kr. 13.891, er mindre end det budgetterede beløb kr. 36.000. Dette skyldes blandt andet mindre snerydning end forventet i løbet af året.
- S. 12 Vedligeholdelse er faldet fra kr. 423.602 sidste år til kr. 147.625. Dette skyldes renovering af legepladsen og udskiftning af varme- og vandmålere sidste år.
- S. 9 Årets omkostninger kr. 567.302.
- S. 9 Året resultat før afdrag på lån kr. 825.062. Foreningen har indfriet et lån, så foreningens gæld er kr. 1.618.224 i forhold til sidste år på kr. 3.112.652 og finansielle omkostninger er derfor faldet fra kr. 74.218 til kr. 66.119.
- S. 9 Årets overskud kr. 733.114, hvilket bidrager til, at foreningens egenkapital stiger fra kr. 26.096.372 til kr. 26.855.312. Ejendommens værdi er kr. 28.000.000, som den har været siden sidste offentlige vurdering.
- S. 20 Foreningens højere egenkapital giver en stigning i andelskronen fra 5,02 til 5,17

Regnskabet og en andelskrone på 5,17 blev enstemmigt vedtaget.

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

Budget 2018/2019 blev gennemgået af advokat Mette Andersen:

- Boligafgiften er uændret.
- Ejendomsskatten ved ny offentlig vurdering der forventes ultimo 2019 kendes ikke, hvorfor der ikke er budgetteret med ændring.
- Udarbejdelse af varmeregnskab er steget, hvorfor budgettet er ændret til kr. 13.000 i stedet for tidligere kr. 8.500.
- Renholdelse og have er budgetteret med kr. 36.000. Posten indeholder snerydning, udgiften er derfor vejrafhængig og derfor ikke mulig at budgettere præcist.
- Løbende vedligeholdelse er budgetteret med samme beløb som forrige år på kr. 170.000, hvor der i indeværende år blev brugt 147.625.
- Grundefterforeningsbidrag vil muligvis blive sat op til kr. 50.000. I så fald dette sker, vil budget 2019/2020 blive ændret.
- Driftsomkostninger budgettet med kr. 641.396. Finansielle omkostninger til lån budgetteret med kr. 60.000. Budgetteret resultat på kr. 674.288.

Budget blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag

Der var rettidigt indkommet to forslag. Indkommet til formanden senest 8 dage før generalforsamlingen og omdelt inden 4 dage før generalforsamlingen til alle andelshavere jf. vedtægternes § 23.3.

1. A. Ny græsslåmaskine (bilag 1)

Motivation for forslaget er at nuværende græsslåmaskine er langsom og ineffektiv. Det er umiddelbart en bestyrelsesbeslutning, om hvorvidt indkøb af ny maskine foretages, men da det er stillet som forslag, bedes generalforsamlingen træffe beslutning herom.

Forslaget blev debatteret, og blev ikke godkendt efter simpelt flertal.

Stemmer for forslaget: 18

Stemmer imod forslaget: 2

Stemmer blankt: 26

B. Gartner til fællesarealerne (bilag 1)

Bestyrelsen blev bemyndiget til at indhente tilbud på gartner. Eventuel beslutning om gartner kan træffes på en senere generalforsamling.

2. Valuarvurdering i stedet for offentligt vurdering (bilag 2)

Forslaget blev motiveret af forslagsstillerne med følgende begrundelser for overgang til valuarvurdering:

- Den offentlige vurdering er ikke ændret siden 2012. Næste offentlig vurdering bliver tidligst ultimo 2019.
- Andelskronen følger ikke markedsværdien. Ved valuarvurdering afspejler langt mere den reelle værdi.
- Mange andre andelsforeninger har valuarvurdering, bla. naboejendommen, hvis andelsværdi er væsentligt højere end denne forening.
- Vil være til gavn for alle nuværende andelshavere
- "Andelstanken" er ikke som den var for 10 år siden.
- Pris for valuarvurdering om året vil være under kr. 20.000

Forslaget blev ikke godkendt, med 2/3 (39) af alle andelsstemmerne, som påkrævet jf. vedtægternes § 24.2.

Stemmer for forslaget: 6

Stemmer imod forslaget: 38

Stemmer blankt: 2

6. Valg til bestyrelsen

Bjarne Petterson, formand (CT 79) og Kim Hein (GK 22) blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af.

Formand Bjarne Petterson (CT 79)	På valg 2020
Kim Hein (GK 22)	På valg 2020
Helle Kure (GK 20)	På valg 2019
Mette Kierkegaard (GK 26)	På valg 2019

Bestyrelsen består af formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer. Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år afgang, jf. vedtægternes § 27.

7. Valg af revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

8. Eventuelt

Mursejler/svaler

Flyver ind på loftet i endegavlene. Bestyrelsen vil se nærmere for aflukning, så det ikke kan ske fremadrettet.

Tirsdagsklub for damerne

Der er tirsdagsklub i fælleshuset hver 2. tirsdag (lige uger) kl. 14.00. Kom meget gerne. Der hygges og drikkes kaffe.

Karnap over stuevinduerne i GK 6 og CT 67

Der ryger rockwool ned fra 1. sal. Bestyrelsen vil se nærmere på dette.

Container

Bør rengøres snarest og oftere. Bestyrelsen vil se nærmere herpå, og evt. hyre firma til opgaven.

Fælles arbejdsdage

Kom gerne og deltag, også selvom man er fysisk begrænset, da det er samværet der er det vigtigste.

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 Helle Kure

Dato Kim Hein

Dato Mette Kierkegaard

BILAG 1

Solrød Strand, d. 21. maj 2018

Forslag stillet af andelsbolighaver, Ebbe Sundgaard Pries – Christians Torv 65, til den ordinære generalforsamling i A/B Admiralparken I, Afsnit II onsdag d. 30. maj 2018

Forslag 1:

At give bestyrelsen beføjelse til at indkøbe 1 stk. benzindrevet plæneklipper, fx AL-KO plæneklipper Highline 527-SP til 3495,00 kr. i BAUHAUS.



Begrundelse:

Med den nuværende batteridrevne plæneklipper er det erfaret, at tidsrammen for slåning af de fælles græsarealer varer væsentligt længere tid end førhen. Det på trods af, at der tidligere er blevet indkøbt 2 ekstra batterier og 1 ekstra lade station, så evner de to lade stationer ikke at kunne følge med.

I tilfælde af, at forslag 1 ikke vedtages stilles et andet forslag.

Forslag 2:

Bestyrelsen bedes indhente 2-3 tilbud på, hvad det ville koste på årsbasis at få en gartner til at stå for vedligeholdelsen af fællesarealerne. Dette tilbud skal drøftes på en ekstra ordinær generalforsamling.

Med venlig hilsen
Ebbe Pries CT 65

BILAG 2

Forslag stillet af andelsbolighaver, Majbritt Hansen Christians Torv 63 & Ebbe Sundgaard Pries Christians Torv 65, til den ordinære generalforsamling i A/B Admiralparken I, Afsnit II onsdag d. 30. maj 2018

Forslag til afstemning:

Andelsvurdering overgår fra offentlig vurdering til valuarvurdering.

Motivation:

Der ønskes en seriøs og uvildig debat mellem andelshaverne med henblik på om der er flertal ved en afstemning for at overgå til en valuarvurdering af vores boliger. Der vil fra undertegnede blive lavet et kort oplæg og dokumentation på ønsket også set i lyset af tidligere omdelte i jeres postkasser.

For nærmere information kan nedenstående link benyttes:

<https://www.andelsportal.dk/nyheder/hoeje-valuarvurderinger/>

<https://www.andelsportal.dk/guides/valuarvurdering-hvad-skal-man-vaere-opmaerksom-paa/>

Med venlig hilsen

Ebbe Pries CT 65 og Majbritt Hansen CT 63

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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

2018-06-18 14:58:16Z

NEM ID 

Mette Andersen

Dirigent

Serienummer: CVR:36484918-RID:23868525

IP: 185.158.60.64

2018-06-18 17:07:40Z

NEM ID 

Mette Kierkegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-083644410456

IP: 188.181.68.94

2018-06-18 19:55:03Z

NEM ID 

Helle Irene Kure

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-099840879839

IP: 89.239.230.12

2018-06-18 20:16:41Z

NEM ID 

Kim Hein

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-632885549566

IP: 193.28.147.14

2018-06-20 08:00:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QEOVE-HFDSM-AV434-EBJ84-SD2TQ-WDBND

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 tidsstempelt 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>