



EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Anette
Kirkeskov HD

Andelsboligforeninger
Ejerforeninger
Udlejningsejendomme
Erhvervsjendomme

Til andelshaverne i
A/B Lærkehegnet II

22. maj 2013
JHR/cg

Referat af ordinær generalforsamling afholdt onsdag den 22. maj 2013 kl. 19.00.

Generalforsamlingen blev afholdt i festlokalet, Lærkehegnet II.

Til stede var 20 andelshavere samt 3 repræsenteret ved fuldmagt, således var i alt 23 ud af 54 andelshavere repræsenteret. Tilstede var også Clara Gorboi Andersen og Jan Herbo-Rasmussen (JHR) fra ejendomsadministrationen 4-B A/S.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag til behandling for generalforsamlingen.
6. Valg af bestyrelsen.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Valg af dirigent.

Som dirigent blev JHR valgt. Som referent valgtes Clara Gorboi. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen med sin indkaldelse den 6. maj 2013 var lovligt indvarslet, men ikke opfyldte vedtægternes bestemmelse om, at ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Det skyldes at der har været møder om indhold og opstilling af regnskabet som skulle afklares inden medlemmerne kunne indkaldes.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen med et fremmøde på 23 andelshavere, var beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes § 26 i almindelige spørgsmål, men ikke til vedtægtsændring, hvor der kræves 2/3 af foreningens medlemmer deltager.

Der var ingen indvendinger mod lovlighed og beslutningsdygtighed.

2. Bestyrelsens årsberetning.

Årsberetningen blev fremlagt af formand John Rasmussen.

John bød først alle nye andelshavere velkommen i foreningen og fortalte, at bestyrelsen i indeværende år har haft meget travlt. Der har været mange ting, bl.a. har projektet med Byggeskadefonden/varmtvandsrør. Bestyrelsen har også arbejdet meget med banker og anbringelse af foreningens midler på bedst mulig måde.

Foreningen har nu fået en væsentlig lavere forsikring bl.a. grundet udbedringen af varmtvandsrør. Da arbejdet med rørene nu er færdigt er udgiften til vand faldet, bl.a. fordi vandet bliver hurtigere varmt.

Bestyrelsen beder om og indskærper at det er yderst vigtigt, at anbringe effekter korrekt i containergården. Foreningens betaler stadig ekstra, fordi mange ikke anbringer effekter korrekt og det så er nødvendigt at bede andre bringe orden i det.

Alle altaner skal efterses, da der har været en uheldig episode med en enkelt altan. Foreningen regner med, at dette sker til efteråret. Nærmere information vil blive om-delt senere.

Foreningen har haft en eksklusion af foreningen pga. manglende betaling.

Foreningen har en hjemmeside, laerkehegnet2.dk – på denne vil alle relevante telefonnumre og informationer blive lagt løbende.

Der var ikke spørgsmål til beretningen som blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Årsregnskabet 2012 blev gennemgået af JHR som fortalte, at revisor ikke har givet anledning til forbehold.

30. april 2013 modtog udbetaling fra byggeskadesfonden på kr. 430.876,-.

JHR forklarede, at pantebrev ikke ligger til sikkerhed hos Nordea efter digitalisering af tinglysningen som oplyst i regnskabet. Administrationen har fra Nordea efter regnskabets udarbejdelse modtaget meddelelse, at pantebrevet ikke ligger til sikkerhed.

Der var spørgsmål til nøgletal note 16, en andelshaver har ikke set dette i årsrapporten tidligere. JHR svarede at det skyldes de nye vejledende regler for opstilling af andelsboligforeningers regnskaber.

JHR forklarede generalforsamlingen, at kr. 750.000,00 som var bundet 1 år i Jyske Bank, skulle have været bundet til en rente på 1,16. Det har dog efterfølgende vist sig, at beløb ikke var placeret på en højrente konto. Det var en klar aftale bestyrelsen og 4-B A/S imellem, at beløb skulle bindes på en højrentekonto i Jyske Bank. JHR forklarede generalforsamlingen, at 4-B A/S undersøger sagen til bunds og evt. udbetaler foreningen den manglende rente godtgørelse.

Der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt med en ny andelskroneværdi på 579.

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Budgettet er vedlagt.

Budgettet 2013 blev gennemgået af JHR, der fortalte, at 4-B har misforstået bestyrelsens ønsker og derfor i budgettet har foreslået en stigning på 3% pr. 1.1.2014. Bestyrelsen ønsker ikke en stigning, så denne skal slettes.

Bestyrelsen har tidligere lovet generalforsamlingen, at der i et par år ikke vil være stigning i boligafgiften.

Foreningen har skiftet forsikring fra Alka til Codan og derved har foreningen fået en årlig besparelse på næsten kr. 40.000,00.

Hvis budget bliver godkendt, giver generalforsamlingen også fuldmagt til bestyrelsen, til udarbejdelse til vedligeholdelsesplan som vil være en vejledning og værktøj for bestyrelsen i fremtidige beslutninger om, hvor og hvor meget, der skal sættes ind på den fremtidige vedligeholdelse.

Foreningen har fået ny vvs – nærmere oplysning og hvem og telefon nummer vil snart blive oplyst via foreningens hjemmeside og opslagstavler.

I budgettet er der afsat til cykelskur. Dette er en tanke, som bestyrelsen har, der er ikke noget konkret endnu, men bestyrelsen har ønsket, at der er afsat til dette i budget 2013 lige som der er afsat til boilerum 2 i budget 2014.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt med uændret boligafgiftsstigning og et likvidt resultat på -37.833,00.

5. Forslag til behandling for generalforsamlingen.

Forslag 1 – fra bestyrelsen – ændring/tillæg til vedtægterne.

JHR forklarede, at dette forslag skal endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, da der ikke var mødt tilstrækkeligt til endeligt at kunne vedtage. Forslaget og dets betydning for foreningen og medlemmerne blev gennemgået og drøftet. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

For at forslaget kan endeligt vedtages skal det fremlægges til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling, hvor 2/3 af de repræsenterede skal stemme for.

Forslag 2 – fra bestyrelsen – ændring af vedtægternes § 29 første afsnit.

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer ændres til bestyrelsen består af 3-6 medlemmer.

Forslaget blev drøftet og enstemmigt vedtaget, men skal endeligt vedtages på ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 3 – fra bestyrelsen – nedsættelse af udvalg til anvendelsesmuligheder for fælleslokalet.

Der var ingen i forsamlingen, der ønskede at melde sig til et sådanudvalg. Forslaget blev ikke vedtaget og dermed kan der ikke disponeres over lokalet.

Forslag 4 – fra Anni Månsson – bygning af cykel/barnevognsskur.

Forslaget blev drøftet i forsamlingen og der var ikke afstemning om det konkrete forslag om placering af fælles cykelskur, idet det blev besluttet, at der vil blive set på forslaget i det samlede projekt, som bestyrelsen arbejder videre med.

6. Valg til bestyrelsen. På valg i år var følgende:

På valg var formand John Rasmussen, Line Demuni Ibsen og Steffen Hansen. John Rasmussen (223), Line Demuni Ibsen (58) og Kim Erichsen (52) og Steffen Hansen (46) alle blev valgt med akklamation

Som suppleanter blev Anni Månsson (201) og Lizette Falk (2) valgt, ligeledes med akklamation.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Formand John Rasmussen (233)	På valg i 2015
Steffen Hansen (46)	På valg i 2015
Line Ibsen (58)	På valg i 2015
Jette Poulsen (34)	På valg i 2014
Svend Erik Jensen(215)	På valg i 2014
Kim Erichsen (52)	På valg i 2015

Kim Erichsen blev valgt til bestyrelsen enstemmigt, dog under forudsætning af, at vedtægtsændringen bliver vedtaget på ekstraordinær generalforsamling.

1. Suppleant Anni Månsson (201)	På valg i 2014
2. Suppleant Lizette Falk (2)	På valg i 2014

7. Valg af administrator.

Ejendomsadministrationen 4-B A/S blev genvalgt.

8. Valg af revisor.

Revisor Morten Clauson-Kaas blev genvalgt.

9. Eventuelt.

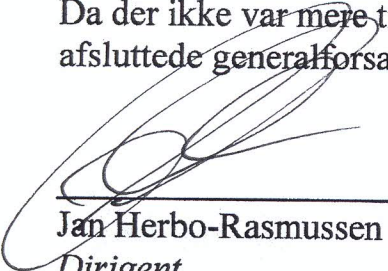
Dirigenten fortalte, at under dette punkt kunne der ikke vedtages noget.

Anni ville gerne vide, hvem der skal udbedre huller i stamvejen. John Rasmussen fortalte, at han modtog et brev fra LHI omkring dette og at LHI mener, at den største udgift til udbedring af huller i stamvejen er LHII's udgift. John bad LHI om, at vende tilbage efter foråret, når foreningen var færdig med deres byggeskadefondssag. Dette er dog ikke sket endnu. Bestyrelsen tager emnet op på et bestyrelsesmøde og undersøger ligeledes om Greve kommune evt. har en del af vedligeholdelsen.

Igen - Container gård, andelshavere bedes læse og placere affald korrekt. Der er nu opsat et skilt og bestyrelsen håber, at dette vil hjælpe. Så igen, husk at placere affald korrekt. Bagvæg til containergård er ødelagt.


Der er fra bestyrelsen side, ikke sat endelig dato for altan besigtigelse endnu, det bliver nok først til oktober, da læsejl skal nedtages her, jf foreningens vedtægter.

Da der ikke var mere til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.45.


Jan Herbo-Rasmussen

Dirigent

Bestyrelsen i A/B Lærkehegnet





Greve d. 11/6-2013

formand



Efter første bestyrelsesmøde har bestyrelsen konstitueret sig som følger:

Formand John Rasmussen (L#233)

Næstformand Line Ibsen (L#58)

Steffen Hansen (L#46)

Jette Poulsen (L#34)

Svend Erik Jensen(L#215)

Kim Erichen(L#52)(Under forudsætning, at vedtægtsændringen bliver vedtaget på ekstraordinærgeneralforsamling den 25. Juni 2013.)

- 1. Suppleant Anni Månsson (L#201)**
- 2. Suppleant Lizette Falk (L#2)**