

Referat af ordinær generalforsamling

onsdag den 21. marts 2018

i

AB Lærkehegnet I

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Advokat Allan Schouw-Petersen fra Win Advokater (tidligere CC Jørgensen) blev valgt som dirigent. Han erklærede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet med mindst 14 dages varsel, og at kravet om mindst deltagelse af 1/5 var opfyldt med de 44 deltagende andelshavere (fremmødte og via fuldmagter).

Følgende andele var personligt repræsenteret: 1, 3, 11, 15, 17, 27, 35, 37, 39, 51, 57, 63, 75, 77, 85, 89, 95, 99, 103, 105, 109, 113, 115, 119, 125, 127, 129, 131, 135, 143, 147, 149, 151, 153, 159, 163, 165 og 179.

Herudover var nr. 33, 101, 117, 123, 145 og 169 repræsenteret via fuldmagt.

Altså er generalforsamlingen lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Betina Jørgensen (nr. 151) blev valgt som referent.

2 stemmetællere valgt: Anne, nr. 3 og Claus, nr. 27.

2. Bestyrelsens beretning

Dir.: Beretningen har været omdelt sammen med indkaldelsen, og formanden har supplerende kommentarer.

Formand: Vi oplever en stigning i henvendelser, som ikke er bestyrelsesarbejde; så som indstilling af TV-kanaler, fældning af træer, stoppet toilet eller løbende vandhane. Bestyrelsen er ikke ansat som viceværter og den slags ting, må man selv ordne eller få en nabo til at hjælpe sig med. I samme forbindelse skal det også nævnes, at det er vigtigt, at man taler med hinanden som naboer om uenigheder og ikke involverer bestyrelsen, hvor uenigheden ikke er bestyrelsesrelevant.

Derudover så beder vi jer huske

- at tømme postkassen
- at affald, som ikke bliver taget med, er ens eget ansvar, og man skal derfor selv sørge for at få det fjernet igen. Vi vil alle gerne have en pæn forening, og det er ærgerligt, at det får lov til at stå længe.
- at sænke farten.

Og så til sidst en opfordring til at man holder sin have pæn.

Beretningen er taget til efterretning.

3. Fremlæggelse og godkendelse af årsrapport for 2017 samt forslag til og godkendelse af værdiansættelse.

Adm.: Det ser meget fornuftigt ud, og I kommer ud med et overskud.

Nr. 179: Side 11, Andre eksterne udgifter elinstallatør med kr. 100.000 **Adm.:** Det er 18 nye armaturer til gadebelysningen. De kr. 100.000 var et overslag, da vi ikke havde fået regningen, men det endte på kr. 110.000.

Nr. 179: Grønne arealer er steget med ca. kr. 100.000 **Adm.:** Der er nedlagt en legeplads, udgifter til ny beplantning og den nye legeplads.

Nr. 179: Udgift til hjertestarteren på kr. 5.700 – er vel en årlig udgift? **Adm.:** Ja, i en 3-årig periode, hvorefter I kan frikøbe den.

Adm.: Som I kan se, er vedligeholdelseskontoen vokset på trods af udgiften til nye varmtvandsbeholdere. I har stadig mange penge i banken.

Dir.: Ikke flere kommentarer til regnskabet og værdiansættelsen. Enstemmigt godkendt.

4. Fremlæggelse af driftsbudget for 2018 til godkendelse

Nr. 75: Arbejder I som bestyrelse stadig med vedligeholdelsesplanen? **Formanden:** Vi har et arbejdsdokument med vores forventninger, og den kan ses på hjemmesiden.

Dir.: Ikke flere kommentarer og budgetforslaget for 2017 blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag

a) **Bestyrelsen foreslår, at der lægges et nyt lag asfalt på alle veje og stier i Lærkehegnet. Tilbud er under udarbejdelse og vil foreligge på generalforsamlingen. Det skønnes, at udgiften i forbindelse med arbejdets udførelse beløber sig til kr. 1,5 mio., der finansieres over foreningens vedligeholdelseskonto.**

Troels: Vi har fået 3 tilbud på ny asfalt – de ligger på mellem kr. 400.000-700.000 ex. moms. Vi har besluttet at få en ingeniør til at gennemgå tilbuddene, så vi får den rigtige løsning.

Nr. 119: Når det er beregnet og helt på plads, bliver det så sendt ud til os alle. **Ole:** Nej, I giver os her på generalforsamlingen bemyndigelse til det at få det udført i indenfor en ramme på kr. 1,5 mio.

Nr. 179: Er det samme firma, som har lavet lapningerne? **Ole:** Nej, vi har fået tilbud fra NCC, YIT og Colas.

Troels: Vi planlægger at forny asfalten helt ud til indkørslen Greve Centervej, men forventer selvfølgelig, at Lærkehegnet 2 vil deltage i udgiften til det første stykke.

Dir.: 2 stemmer imod. Forslaget er vedtaget med overvældende flertal.

b) **Forslag fra beboerne i Lærkehegnet nr. (29), 31, 33, 35, 37 og 41:**

Vi foreslår fældning af de 4 enormt store træer, som står på bakken ud mod Damagerstien.

Ny beplantning (som det er sket mange andre steder rundt i om i Lærkehegnet det sidste års tid) vil være et ønske scenarie.

Nr. 35: Nr. 29 står i parentes, da vi har ikke fået fat i hende. **Dir.:** Nr. 29 er ikke med i forslaget.

Dir.: Vil I motivere forslaget? **Nr. 35:** Forslaget taler for sig selv.

Argumenter for og imod forslaget blev tilkendegivet.

Dir.: 3 stemmer imod. Forslaget vedtaget med overvældende flertal.

6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer. Vagn Nielsen og Troels Nørgaard er på valg og begge villige til at modtage genvalg.

Begge blev genvalgt.

7. Valg af 2 suppleanter: Frank Nielsen og Henrik Framvig er på valg og villige til at modtage genvalg.

Begge blev genvalgt.

8. Valg af administrator

Sydskystens Ejendomsadministration ApS blev genvalgt.

9. Valg af revisor.

Bille Buch-Andersen A/S blev genvalgt.

10. Eventuelt.

Dir.: Som altid kan alt drøftes under dette punkt, men intet kan vedtages!

Nr. 179: Jeg kan ikke selv komme på loftet, da lemmen er meget tung, betonkanten meget høj, og så har jeg ikke en indbygget stige. Må jeg – mod egenbetaling – kontakte foreningens tømrer, Helmer Christiansen?

Formanden: Ja, selvfølgelig.

Nr. 179: Det er godt, at vi har fået hjertestarteren, men for udefrakommende kan den være svær at finde.

Formanden: Vi lægger en placering op på hjemmesiden, som man så kan udskrive og hænge op derhjemme.

Nr. 135: Hvis man har en smartphone, findes der en app fra Trygfonden, hvor alle hjertestartere fremgår, men vores er ikke på. **Formanden:** Vi sørger for, at den bliver registreret.

Adm.: I sidste uge var der lidt skriverseri i pressen om, at andelshavere kunne trække renter fra på deres bolig. Det er ikke rigtigt. Det er foreningen, der har optaget lånet og ikke andelshaveren.

Adm.: Jeg har talt lidt med bestyrelsen om eventuelt at skifte vurderingsprincip og gå over til en valuarvurdering. Vi vil derfor her på generalforsamlingen lave en vejledende afstemning. En valuarvurdering kræver, at en ejendomsmægler foretager en vurdering af alle 90 huse, som var de en udlejningsejendom. Dette koster ca. kr. 20.000 i salær til ejendomsmægleren, og det vil være en årlig udgift. Man skal huske, at man altid kan sælge sit hus til en lavere pris.

Dir. Dette er kun en vejledende undersøgelse for bestyrelsen. En endelig beslutning skal op på en generalforsamling.

Nr. 119: Vil en ændring betyde, at vi skal betale penge retur til kommunen? **Adm.:** Nej, kun hvis I laver det om til en ejerforening, skal I betale de kr. 27 mio. tilbage. Det er helt sikkert, at vurderingen vil stige ganske betragteligt, men man kan udmærket vælge at lægge en buffer ind, hvis man vælger en valuarvurdering. Man behøver ikke at forlange den pris, men sagtens forlange en lavere pris. Det vil være de almindelige markeds kræfter, der styrer. Jeg synes, det er synd, at jeres andelsværdi ikke er steget i samme takt som det øvrige ejerboligmarked.

Nr. 3: Hvis dette bliver vedtaget, kan det blive sværere at sælge. **Adm.:** Og så kan man vælge at gå ned i pris.

Ole: Det er det samme som nu, hvor man også kan forlange en lavere pris.

Nr. 85: Vil dette få konsekvenser for den løbende udgift. **Adm.:** En valuarvurdering gælder max 18 måneder, så der vil være en udgift hvert år til en ny vurdering (ca. kr. 20.000), som skal lægges ind i foreningens budget. **Dir.:** Men det har ingen betydning for boligafgiften.

Nr. 85: Hvis det ikke har betydning for boligafgiften eller skatten, hvorfor så betænke sig? **Adm.:** Der er for og imod. **Dir:** Tidligere var der en andelstanke med billigere boliger, hvor det var nemmere at komme ind.

Dir.: Dette er en vejledende afstemning. 4 imod og der er altså et overvældende flertal, som ønsker, at bestyrelsen arbejder videre med dette.

Nr. 3: Skal det op på en generalforsamling, hvis man ønsker ny jord ved buskene foran parkeringspladserne?

Buskene har det heller ikke godt. **Formanden:** Vi lader gartneren se på det. Er det et generelt problem?

Tilkendegivelser fra salen om, at det er et generelt problem. **Formanden:** Vi lader gartnerne tage en runde og se på alle gårdene.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.03, hvorefter der blev serveret sandwich og øl/vand.

Dirigent, advokat Allan Schouw-Petersen



Bettina Løvstrøm Pedersen



Hans-Ole Pedersen



Betina Jørgensen



Troels Nørgaard



Vagn Nielsen