

**Referat fra ordinær generalforsamling tirsdag d. 9. april 2019 kl. 18.00 i
Svendborg Sunds Sejlklub, Rantzausmindevej 139.**

Dagsorden:

- 1:** Valg af dirigent. Bestyrelsen indstiller Hans-Henrik L. Hansen (nr. 100).
- 2:** Bestyrelsens beretning.
- 3:** Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab samt værdiansættelse.
- 4:** Forelæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2019, herunder ændring af boligafgiften.
- 5:** Forslag
 - A:** Forslag fra Jean Kjær, Krebsen 78 omhandlende nedsættelse af husleje.
 - B:** Forslag fra Carina Eckhold Hornemann og Lennart Hornemann, Krebsen 80 omhandlende nedsættelse af husleje.
 - C:** Forslag fra Jens Nagel, Krebsen 108 omhandlende gasfyr.
- 6:** Valg til bestyrelse og Grundejerforening
 - A:** Bestyrelsesmedlem for 2 år. Inger Petersen modtager ikke genvalg.
 - B:** Bestyrelsesmedlem for 2 år. Mogens Kongsgaard modtager genvalg
 - C:** Suppleant for 1 år. Ellen Kramme modtager genvalg.
 - D:** Repræsentant til Grundejerforeningen.
- 7:** Valg af revisor.
- 8:** Eventuelt.

Ad. pkt. 1: Hans-Henrik L. Hansen blev foreslået og valgt. Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet samt at de indkomne forslag var modtaget rettidigt. Alle andelshavere var personligt

repræsenteret undtagen andelshaveren i nr. 78, der havde indgivet generel fuldmagt til Carina Eckhold Hornemann. Der var indgivet yderligere to generelle fuldmagter og dirigenten kunne derefter konstatere at der var 28 stemmer til stede på generalforsamlingen. Generalforsamlingen var derfor beslutningsdygtig. Dirigenten meddelte at bestyrelsens sekretær Inger D. Petersen var referent.

Ad. pkt. 2: Formanden gennemgik bestyrelsens beretning. Ingen ønskede ordet til beretningen der herefter blev sat til afstemning. Beretningen blev vedtaget med alle stemmer for.

Ad. pkt. 3: Kassereren gennemgik regnskabet suppleret af Pia Bach Sørensen. Ingen ønskede ordet til regnskabet der herefter blev sat til afstemning. Regnskabet blev vedtaget med alle stemmer for.

Ad. pkt. 4: Kassereren gennemgik budgettet suppleret af Pia Bach Sørensen. Ingen ønskede ordet til budgettet der herefter blev sat til afstemning. Budgettet blev vedtaget med alle stemmer for.

Ad. pkt. 5:

Dirigenten konstaterede at der var indkommet 2 forslag der begge omhandlede nedsættelse af huslejen: Forslag fra Jean Kjær som følger ” *Den kommende besparelse i prioritetsomkostninger i forbindelse med omlægningen af foreningens lån pr. 30.06.2019, skal ene og alene anvendes til nedsættelse af den nuværende boligydelse, (månedlige husleje).* ” Forslag fra Carina Eckhold Hornemann og Lennart Hornemann som følger ” *Vi, andelshaver Krebsen 80, ønsker at tilføje et emne til generalforsamlingen d. 9-4-2019. Med udgangspunkt og modtagne information ved den ekstraordinære generalforsamling 13-3-2019, var der positiv tale af en besparelse efter den planlagte låneomlægning. Denne besparelse må være starten for 2019 og kan kun forøges i 2020. Vi mener, at denne besparelse skal komme alle beboerne af afdeling E til gode, idet huslejen sænkes. Dette bør omsættes omgående, så at andelsejerne kan personligt opleve denne besparelse og hermed opnå en større livskvalitet.* ”

Dirigenten måtte konstatere at generalforsamlingen ved at godkende budgettet allerede havde fastsat huslejen for indeværende år. Forslaget fra Krebsen 80 indebar en huslejeændring med umiddelbar virkning og dermed en underkendelse af budgettet og dirigenten var derfor nødsaget til at afvise forslaget. Forslaget fra nr. 78 var derimod fremadrettet og kunne derfor behandles på generalforsamlingen. Disse dispositioner accepterede forsamlingen.

Ad. pkt. 5 A: Carina Eckhold mente at huslejestigningerne igennem årene udelukkende skyldtes SWAP lånene og at niveauet har nået sin absolutte topgrænse. Mente også at den høje husleje vil besværliggøre eventuelle salg. Henviste desuden til huslejeniveauet i andre afdelinger i Krebsen.

Inger Petersen påpegede at huslejestigningerne ikke skyldtes SWAP lån, men almindelige prisstigninger på forsikringer og kabel-tv, samt stigninger af dækningsbidraget.

Pia B. Sørensen gennemgik grundlaget for bestyrelsens økonomiske dispositioner fra september 2013, herunder besparelse på 10.000 årligt på administrationsudgifter. Derudover er der hensat beløb til dækning af ekstra udgift på 260.000 kr. i 2019 hvor afdragsfrihed på 10 mio. lån udløber medio 2019, mens SWAP aftale løber til udgangen af 2019. Da bidragsprocenten er steget to gange og tillægsrenten også er steget i forbindelse med refinansiering af Ciborlån frarådes det at lade hele rådighedsbeløbet gå til huslejenedsættelse.

Kassereren afviste sammenligninger med andre afdelingers økonomi under henvisning til at de enkelte afdelingers låne- afdragsprofil, herunder eventuelle SWAP-aftaler. Kassereren påpegede at det også fremover er vigtigt for foreningen at have en solid konsolidering.

Jens Nagel påpegede at vi ikke må glemme andelstanken også når det gælder de økonomiske dispositioner.

Karen Margrethe Helstrup foreslog at man kunne overveje at anvende en del af rådighedsbeløbet til huslejenedsættelse når låneomlægningen er endeligt afsluttet. Dette var kassereren ikke afvisende overfor, men kun under forudsætning af den negative markedsværdi bliver inddækket i forbindelse med låneomlægningen.

Herefter blev forslaget sat til afstemning. Ingen stemmer for, 24 stemmer imod, 4 undlod at stemme. Forslaget blev derfor afvist.

Ad. pkt. 5 B: Forslaget afvist, se begrundelse tidligere.

Ad. pkt. 5 C: Dirigenten opdelte det indkomne forslag i 3 delforslag, 5 C 1, 5 C 2 og 5 C 3.

Ad. pkt. 5 C 1: ”Vil bestyrelsen arbejde videre med indhentning af tilbud om udskiftning af gasfyr?”

Forslagsstilleren begrundede forslaget med at de personligt havde haft ca. 14.000kr. i vedligeholdelsesudgifter til fyr i fyrenes levetid og mente også at fyrene har en

begrænset levetid. Mente også at man på sigt bør overveje anden energiforsyning, eksempelvis biogasfyr.

Formanden replicerede at foreningen løbende har indhentet tilbud på nye fyr. Nye fyr vil koste i omegnen af 530.000 kr. Flere eksperter har også vurderet fyrenes levetid til 25-30 år. Ikke alle teknikere har været tilfredsstillende. Dette har formanden påtalt over for Lygas og forholdet er bragt i orden. Påpegede også at der er afsat penge til udskiftning af fyr i regnskabet.

Forslaget blev herefter sendt til afstemning og blev vedtaget med alle stemmer for.

Ad. pkt. 5 C 2: ”Skal gasfyr stadig være den enkelte andelshavers ansvar?”

Dirigenten forespurgte om forslaget skulle forstås således at den nuværende vedligeholdelsesordning bibeholdes. Dette bekræftede forslagsstilleren hvorefter forslaget sat til afstemning og vedtaget med alle stemmer for.

Ad. pkt. 5 C 3: ” Vil bestyrelsen tage sig af undersøgelse af fremtidens opvarmning i afdeling E? Jævnfør bestemmelserne i lokalplanen.”

Dette accepterede bestyrelsen og forslaget blev herefter vedtaget med alle stemmer for.

Ad. pkt. 6:

A: Bestyrelsesmedlem for 2 år. Inger Petersen genopstillede ikke. Hans-Henrik L. Hansen blev foreslået og valgt med akklamation.

B: Mogens Kongsgaard blev genvalgt med akklamation.

C: Ellen Kramme blev genvalgt med akklamation.

D: Der kunne ikke findes en repræsentant til Grundejerforeningen. Dirigenten gjorde opmærksom på at det jo betyder at afdelingen ikke har nogen indflydelse på arbejdet i Grundejerforeningen.

Ad. pkt. 7: CR-revision blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad. pkt. 8: Eventuelt. Ingen anmodede om ordet under punktet.

Herefter var dagsordenen udtømt. Dirigenten erklærede generalforsamlingen for afsluttet og takkede for god ro og orden.

Hans-Henrik Lindskov Hansen

Dirigent

Inger Petersen

Referent

Finn Rasmussen

Formand

Ulf Knudsen

Næstformand

Mogens Kongsgaard

Kasserer

Ellen Kramme

Suppleant

Andelsboligforeningen Sundparken, Rantzausminde, Krebsen Afdeling E.

Bestyrelsens skriftlige beretning til afdeling E's ordinære generalforsamling d. 9. april 2019.

Bestyrelsens arbejde.

Bestyrelsen har i perioden bestået af Finn Rasmussen, formand, Ulf Knudsen, næstformand, Mogens Kongsgaard, kasserer, Inger Dagmar Petersen, sekretær samt Ellen Kramme, suppleant.

Beretningen dækker perioden fra ordinær generalforsamling 10. april 2019 til ekstraordinær generalforsamling 13. marts 2019. der har i perioden været afholdt 4 ordinær bestyrelsesmøder samt 1 ekstraordinært.

Perioden har været stille, dog med to ekstraordinære generalforsamlinger. Disse berøres senere i beretningen.

Udvendig vedligeholdelse.

Bestyrelsen konstaterer at den udvendige vedligeholdelse er fin. Der er ikke p.t. behov for tiltag. Konstaterer man fejl/mangler ved udvendigt vedligehold kontaktes formanden ved personlig henvendelse.

Algebehandling.

Virningen af algebehandlingen er nu slået igennem og virker efter hensigten, og vores hustage er atter flotte.

Fællesarealer.

Vedligeholdelsen af vores fællesarealer varetages nu fast af Gunnar Larsen. Bestyrelsen må konstatere at det ikke mere er muligt at få tilslutning til fælles arbejdsdage.

Der henstilles også til at gæster ikke parkerer på fælles græsarealer, men henvises til gæsteparkeringerne og ved kantsten i vejsiden.

Inddækninger ved aftræk til fyr.

Der er nu repareret 6 inddækninger. Ved utætheder kontaktes bestyrelsen for udbedring af skaden.

Maling.

Bestyrelsen har indgået en fordelagtig aftale om rabat på køb af maling hos Colorama. Bestyrelsen opfordrer til at benytte sig af tilbuddet.

Maling til carporte og skure betales af foreningen i henhold til husordenen. Malingen kan som vanligt afhentes i nr. 82 der velvilligt stiller lagerplads til rådighed.

Salg.

Der er kommet skred i salg af andelsboligerne i de fleste afdelinger i Sundparken. Bestyrelsen har udarbejdet en salgsmappe med alle relevante oplysninger til brug for ejendomsmæglere ved salg.

Diget mod vest.

I januar 2019 modtog både Finn og Mogens et opkald fra Svendborg kommune, afdelingen for Miljø, Erhverv og Teknik, Natur og Miljø. Senere kom en mail til begge.

Denne handlede om at en embedsmand i afdelingen havde sammenlignet luftfotos fra henholdsvis 2004 og 2018. Ved sammenligning af skel og diget md vest md marken fra nummer 106 – 114 mente han at kunne konstatere, at der var gjort ændringer i diget 3 steder.

Dette dige er fredet i henhold til museumsloven, så et indgreb vil være ulovligt

Mogens besvarede mailen med en forklaring på den tilsyneladende ændring. – Det var etableringen af en trampesti, der ændrede billedet fra luften. Og lagde afstand til påstanden om ændringer.

Embedsmanden kvitterede for modtagelsen, og ville vende tilbage, hvilket endnu ikke er sket.

Mogens er tovholder på det videre forløb.

Ekstraordinære generalforsamlinger.

Der har i perioden været afholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger: 3. juli 2018, omhandlende ændring af vedtægternes regler § 12 vedrørende udlejning. Forslaget blev vedtaget med 20 stemmer for og 6 imod. Tilrettede vedtægter er udsendt til andelshavere og andre interessenter.

13. marts 2019, omhandlende bestyrelsens forslag til låneomlægning. Som omtalt på diverse generalforsamlinger og bestyrelsesmøder udløber det ene af foreningens SWAP lån 31-12-2019, men det vurderedes økonomisk fordelagtigt at lånet omlægges allerede 30-6-2019. Med låneomlægningen vil foreningen kunne afdrage et betragteligt beløb på restgælden. Bestyrelsens forslag til låneomlægning blev vedtaget med alle 26 fremmødte stemmer. Vi henviser til referat fra den ekstraordinære generalforsamling for yderligere detaljer vedrørende låneomlægning.

Regnskab og budget behandles særskilt på dagsordenen.

Grundejerforeningen (GSR)

Grundejerforeningen har fået ny hjemmeside. Her findes oplysninger om grundejerforeningens arbejde samt om de enkelte afdelinger. Adressen er www.ab-sundparken.dk.

Afdeling E er stadig ikke repræsenteret i bestyrelsen for grundejerforeningen. Bestyrelses opfordrer atter eventuelle interesserede i grundejerforeningens arbejde til at opstille til valget.

Bestyrelsen Afdeling E, marts 2019.