

## Referat af den ordinære generalforsamling i Thurø Skoles fællesrum

d. 4. april 2024 kl. 19.

42 andele var repræsenteret ved fremmøde og 6 ved fuldmagter. 10 andele var ikke til stede.

Efter formandens velkomst afholdtes generalforsamlingen (GRF) i henhold til den endelige dagsorden, der var blevet omdelt til alle andelshavere lørdag den 30. marts 2024.

### 1. Valg af dirigent og sekretær.

Niels J. Skov (tidl. fmd. for en andelsboligforening i Rantzausminde) blev valgt. Som sekretær blev Knud Fruelund (KFH, nr. 31) og Kirsten Johnsen (KJ, nr. 19) valgt.

Dirigenten konstaterede, at GRF var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes §§ 24, 25 og 33.

### 2. Forretningsordenen, omdelt 30. marts, blev vedtaget.

Som **stemmetællere** valgtes Chr. Henriksen (nr. 52) og Knud W. Nielsen (nr. 54).

### 3. Bestyrelsens beretning blev aflagt af formanden. Herunder blev 2 skriftlige spørgsmål til beretningen fra en andelshaver besvaret. Efterfølgende blev beretningen omdelt. Ikke tilstedeværende andelshavere vil få beretningen i postkassen sammen med referatet.

#### Varmepumper.

KJ orienterede bl.a. om installationen, varmeudvalgets arbejde, det stærkt reducerede CO<sub>2</sub>-udslip og tilskuddet fra Energistyrelsen. En andelshaver havde efterlyst dokumentation for det manglende offentlige tilskud og om der var blevet klaget over det.

Conni Huusfeldt havde medbragt dokumentationen, men måtte ikke udlevere det. Andelshaveren kunne dog få lov til at se den.

Andelshaveren var utilfreds med, at der ikke var blevet udbetalt fuldt tilskud (for A+++), men kun for A++, hvilket han mente var en fejl, der skulle klages over. Han hævdede desuden, at vores huse var klassificeret som energiklasse A, hvilket KJ rettede til energiklasse C.

Han mente, at vi burde klage over fejl i Energistyrelsen og at vi skulle påberåbe os force majeure herover selv om klagefristen var overskredet.

Vi fik udbetalt 1.176.000 kr., hvilket var 251.000 kr. mindre, end vi havde håbet på. I referatet fra den ekstraordinære GRF 28/9 2022, hvor købet af varmepumper blev besluttet, står der, at vi forventer at få 1.2 mio kr., men andelshaveren mente dog stadig, at det var en fejl, at vi ikke havde klaget. Han anførte, at det var en fejl og at vi havde fået lovet af Søren Påske fra DIT, at de valgte LG-varmepumper opfyldt alle kravene til at være A+++.

Selv om vi af vores revisor var blevet støttet i at acceptere det udbetalte tilskud, opfordrede dirigenten bestyrelsen til at sende en ansøgning.

Andelshaver havde samme dag som GRF sendt et link til Peter Skov fra varmegruppen og KJ. Det skulle retfærdiggøre, at han havde ret. Denne dokumentation ville en anden tilstedeværende andelshaver gerne se. Denne del sluttede lidt kaotisk. Derfor valgte dirigenten at afslutte dette punkt.

Der har været talt om at anskaffe **skjulere til varmepumperne**. Det kan bestyrelsen dog ikke anbefale, da effekten herved bliver nedsat med 10-15%, hvilket betyder, at pumperne skal køre længere tid og derved får en kortere levetid. Forsamlingen tilsluttede sig bestyrelsens opfattelse.

**Ny transformerstation.** Foreningen har fået en henvendelse fra Flow EL-net, om at stille jord til rådighed for opførelse af en transformerstation 2, som supplement til den eksisterende. Den var overbelastet

Vi accepterer en ny station i området nord/øst for vores petanquebane. Det vil være uden udgift for os, og elselskabet vil camouflere stationen med beplantning. Arbejdet vil finde sted lige efter sommerferien. Anlæggelse af transformerstation på vores grund, vil give en mindre erstatning.

En andelshaver havde også stillet spørgsmål til den **stævning**, en anden andelshaver har udtaget mod foreningen i anledning af et salg. Sagen har medført, at vi har måttet søge hjælp hos en advokat, hvilket har medført en udgift på godt 25.000 kr. indtil videre. 3 telefonmøder mellem de implicerede advokater og en dommer har ikke afklaret sagen. Den er nu berammet til afgørelse i Svendborg Ret den 25. september 2024. Andelshaver havde ingen yderligere kommentarer.

Husk at gemme al **dokumentation for køb/forbedringer**, der bliver foretaget på jeres andel. Det vil stille jer bedre i situationen, hvor I evt. vil sælge jeres andel – eller hvor jeres arvinger skal afhænde andelen. I har sammen med al materialet til denne GRF fået udleveret et bilag til dette arbejde.

**Økonomi.** Vi skal have omlagt vores afdragsfrie lån i 2025. Det vil efter al sandsynlighed medføre en stigning i den månedlige boligafgift, men bestyrelsen vil med bistand fra Chr. Henriksen (nr. 52) følge renteutviklingen for at finde det optimale tidspunkt for omlægningen. Vi starter arbejdet i sommeren 2024.

**Ejendomsvurderingen.** Vi har modtaget den foreløbige vurdering, der har medført en forhøjelse, idet der er en ny vurdering undervejs, og den bygger på et vurderingsprincip, hvorefter vores arealer vil blive vurderet efter, at der vil kunne bygges flere boliger. Når den endelige vurdering kommer, vil vi indgive en klage, idet hele græsarealet ned mod mosen er uegnet til bebyggelse. Den nye transformerstation tager også plads. Kom gerne med andre gode idéer!

Der var ingen yderligere debat om beretningen, der herefter blev **vedtaget énstemmigt**.

#### **4. Årsregnskab 2023.**

Revisoren, Henrik Fenger (HF) gennemgik årsrapporten, og opholdt sig specielt ved nogle centrale punkter: andelenes værdi og hvad der har indflydelse på den. De forskellige måder at beregne andelsværdien på – og fordele/ulemper ved de forskellige metoder.

Andelshaver bad om en ekstra uddybning af spørgsmålet, om skiftet fra gasfyr til varmepumper blot var en udskiftning af en eksisterende varmekilde eller en forbedring. HF mente, at revisionen nok kunne acceptere en vis forbedring på 10-15%. Andelshaver bad også om en yderligere belysning om begrebet hensættelser – og hvad det betyder for andelskronen. Hvor stor en hensættelse vil være nødvendig? Er 50% til hver af fordelingsformålene hensættelser/ andelskronen af de foretagne afdrag på kreditforeningslånene? Slutteligt opfordrede andelshaver den nye bestyrelse til at gennemdrøfte disse forhold grundigt med revisionen i god tid inden næste års GRF.

Herefter blev årsrapporten énstemmigt vedtaget.

#### **5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.**

Conni Huusfeldt fremlagde det budget, der var blevet omdelt med det øvrige GRF-materiale. Boligafgiften for 2024 ville være uændret.

200.000 kr. er flyttet til en konto, der dog giver et lille renteafkast.

Budgettet blev herefter vedtaget.

#### **6. Pause med traktement af sandwiches og drikke.**

#### **7. Forslag fra bestyrelsen.**

Bilag 1. Justering af § 13 stk. 2 efter overgang til interesseliste, så den nye ordlyd er:

**A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre. Overdragelsen kan ligeledes finde sted til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst et år før overdragelsen.**

**B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen**

.....

**Vedtaget.**

C) Endvidere en tilføjelse til vores § 10 med et nyt stk. 5, der lyder:

**Ved forandringer der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet en passende ansvarsforsikring. Dokumentationen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.**

Denne vedtagelse er en start, der vil komme flere tilføjelser.

**Vedtaget.**

## **Forslag fra andelshaverne.**

### **Bilag 3, forslag vedrørende genindførelse af venteliste.**

Dirigenten sikrede sig, at forsamlingen fik præciseret, hvad der skulle til debat og efterfølgende afstemning.

Skriftlig afstemning: 8 for, 39 imod – 1 stemte hverken for eller imod. **Forkastet.**

### **Bilag 4, forslag vedrørende metoder til beregning af foreningens ejendomsværdi.**

Christian Henriksen (nr. 52) gennemgik de tre metoder, hvorefter andele kan vurderes med fordele og ulemper. Mente, at valuarprincippet hovedsageligt blev anvendt i hovedstadsområdet med etagebyggeri og tæt beboelse. Vi bor i et nyere, lavt byggeri med en fornuftig økonomi og anbefalede, at vi fortsætter med at bygge på anskaffelsesværdien, der indebærer, at vi afdrager ca. kr. 1 mio. årligt. Vi vælger en bestyrelse, der varetager foreningens interesser. Frarådede at skifte princip.

Afstemning: 1 stemme for og resten imod. **Forkastet.**

### **8. Valg af formand for 2 år jfr. § 28 stk. 2.**

Kirsten Johnsen blev genvalgt med akklamation.

### **9. Valg af bestyrelse for 2 år jfr. § 28 stk. 3.**

Conni Huusfeldt (nr. 68) genvalgt og Pia Silo Jensen (nr. 3) nyvalgt.

### **10. Valg af 2 suppleanter for 1 år jfr. § 28 stk. 4.**

Gunner Jespersen genvalgt som 1. suppleant og Jytte Knudsen nr. 1 nyvalgt.

### **11. Valg af revisor for 1 år jfr. § 33 stk. 1.**

Genvalg af revisionsfirmaet BDO.

### **12. Eventuelt.**

Bjarne Huusfeldt (nr. 68) orienterede om, at han havde haft kontakt til såvel kommune som fmd. for Thurø Jagtforening, Peter Nissen, der kommer og regulerer rågerne 1. maj. Poul Rose (nr. 7) rettede en tak til bestyrelsen for veludført arbejde. Stående akklamation!

Dirigenten sluttede GRF og takkede for god ro og orden. Formanden takkede til slut dirigenten.

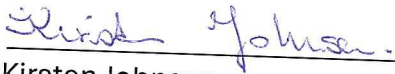
GRF slut kl 22.

Referat: Knud Fruelund Hansen / Kirsten Johnsen



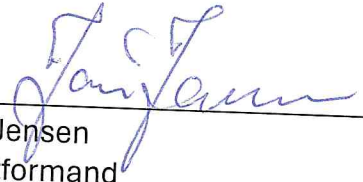
---

Niels Jørgen Skov  
Dirigent



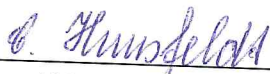
---

Kirsten Johnsen  
Bestyrelsesformand



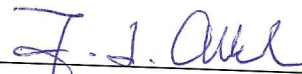
---

Jørn Jensen  
Næstformand



---

Conni Huusfeldt  
Kasserer



---

Jan Akselsen  
Bestyrelsesmedlem



---

Pia Silo Jensen  
Bestyrelsesmedlem