

Referat fra Generalforsamlingen 05.10.15

Tilstede: 39 Andelshavere, 3 Fuldmagter

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og budget til godkendelse, evt. beslutning om ændring af boligafgift.
4. Bemyndigelse til bestyrelsen vedr. låneomlægning
5. Indkomne forslag
 - a. Forslag vedr. andelskronen stiger til 42,5 (Kim Laursen)
 - b. Forslag vedr. opsætning af gitterbure i kældrene (bestyrelsen)
 - c. Forslag om ændring af husorden og gårdregler (bestyrelsen)
 - d. Forslag om ændring af størrelse af altaner (Thomas Laursen)
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i det omfang de afgår.
Se vedhæftede info brev
7. Eventuelt
 - a. Tilstandsrapport
 - b. Bestyrelsesreferater
 - c. Administrator

1. Valg af dirigent og referent

Foreningens administrator, advokat Bonnie Mürsch blev valgt som dirigent.

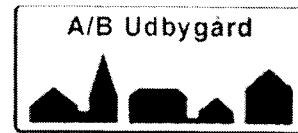
Christine Wolfhagen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der var tilstedeværende 39 andelshavere + 3 fuldmagter.

2. Bestyrelsens beretning

Beretningen var udsendt på forhånd.

Den skriftlige udsendte beretning bliver taget til efterretning og der er ingen kommentarer.



Referat fra Generalforsamlingen 05.10.15

3. Årsregnskab og budget

Regnskab og budget var udsendt på forhånd. Driftsregnskab og budget gennemgås.

Der er ingen antegnelser af årsregnskab fra revisor.

Der stilles følgende kommentarer til årsregnskabet:

- Vedligeholdelsen vil blive mere udspecificeret. (*Læs bilag fra Bonnie*)
- Man kan ikke umiddelbart eller direkte læse ud fra regnskabet, at økonomien er fin, og at der er taget højde for udgifter ved låneomlægning – dette vil derfor fremgå i det vedlagte bilag.
- Projektlånet indgår ikke i dette driftsregnskab, da det er optaget efter regnskabsårets afslutning og derfor fremtræder de afholdte projektudgifter med et stort underskud til følge i det indeværende regnskabsår.

Der stilles spørgsmål til følgende poster:

- a. Kontorhold
- b. Hvorfor er bestyrelseshonoraret steget
- c. Hvad er opskrivningshonoraret?

Bestyrelsens svar på spørgsmål fra GF:

- a. Der er indkøbt to nye printere og en telefon til bestyrelses-administrationen, hvilket beskriver forskellen på de ca. 12.000 kr.
- b. Dette kan bestyrelsen ikke umiddelbart svare på – men vil undersøge det nærmere. (*Tilføjelse: Den nuværende melding fra administrator er, at bestyrelseshonoraret ikke er steget, og forskellen må derfor ses som en konteringsfejl i forbindelse med revisors opdeling af bestyrelsesløn og øvrige lønninger. Dette vil blive undersøgt nærmere og vil fremgå på næstkommende offentlige bestyrelsesreferat*)
- c. Opskrivningen er den merværdi der er skabt i ejendommen, siden anskaffelsen.

Driftsregnskabet blev godkendt.

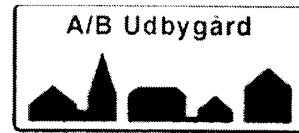
For at gøre regnskabet færdiggodkendt, bliver der stemt om de forslag der er omkring andelskronen (se nedenfor under indkomne forslag, A for at se afstemningen). Der stemmes for en stigning på andelskronen til 42,5.

Likviditetsbudget: *Her indgår ikke ydelsen på det nye lån, der optages i forbindelse med vinduesprojektet. Der vil dog være finansieret.*

Bonnie kommer med et bilag til referatet der forklarer finansieringen/låneoptaget til vinduesprojekt. Likviditetsbudget blev godkendt med uændret boligafgift.

4. Bemyndigelse til bestyrelsen vedr. låneomlægning

Bestyrelsen fik den ønskede bemyndigelse, til evt. hensigtsmæssig låneomlægning.



Referat fra Generalforsamlingen 05.10.15

5. Indkomne forslag

A1: Forslag vedr. andelskronen stiger.

Først stemmer vi for/imod en stigning af andelskronen.

Her kommer forskellige argumenter op, bl.a. omkring valuarvurderingernes stabilitet, omsætning af lejligheder ved salg (bl.a. stuelejligheder), at følge markedsværdien og social værdisætning af andelsforeningen (forskellighed i andelshavere).

Der har været spørgsmål til om vinduesprojektet har indgået i valuarvurderingen. Bonnie fortæller at man normalt ser vinduesrenovering som forbedringen og den derfor bør være en del af valuarvurderingen.

Der stemmes om en stigning af andelskronen.

Således vedtaget med 22 andelshavere + fuldmagter stemmer for, 18 andelshavere + 1 fuldmagter stemme imod og 1 blankt.

Da der stemmes for forslag A1, stemmes der om forslag A2.

A2: Forslag om andelskronen skal stige til 42,5 eller ej

42,5: 28 stemmer for

45: 13 stemmer for

1 stemmer blank

Således vedtages en andelskrone på 42,5.

B: Forslag vedr. opsætning af gitterbure i kældrene (bestyrelsen)

Der blev stillet forslag om nye skillevægge i kælderrummene. Det var oppe på sidste års GF og her var der tilslutning til at bestyrelsen gik videre med at indhente tilbud. Følgende tilbud er kommet ind

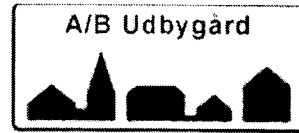
B1 (nye skillevægge): Tilbud på 280.000 kr. m. moms.

B2 (renovering af murværk): Tilbud derudover på 448.000 kr. m. moms.

Vi taler om at dette kan være en beløbsgrænse som bestyrelsen arbejder ud fra.

Der fremgår ikke noget i tilstandsrapporten omkring kælderrummene. Forslag 2 omkring reparation af murværk skulle derfor mest være af synsmæssige årsager.

En enkelt andelshaver stiller også til forslag at vi udvider beløbsgrænsen til bestyrelsen på en 1.000.000 kr., så der er evt. muligheder for at lave flere forbedringer, fx med isolering op til stuelejlighederne.



Referat fra Generalforsamlingen 05.10.15

B1: Forslag om nedrivning af gamle trækældervægge og opsætning af nye. Tilbud på 280.000 kr. m. moms.

Således vedtaget med 32 andelshavere + fuldmagter stemmer for, 7 andelshavere + fuldmagter stemme imod, 3 stemmer blankt

B2: (stemmes kun om hvis der er flertal for B1) Skal der repareres evt. murskader og hvidtes samtidig. Et tilbud derudover på 448.000 kr. m. moms.

Således vedtaget med 35 andelshavere + fuldmagter stemmer for, 4 fuldmagter stemme imod, 3 stemmer blankt.

C: Forslag om ændring af husorden og gårdregler (bestyrelsen)

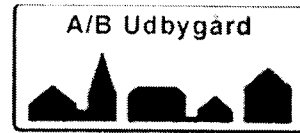
Der blev stillet forslag til ændring af husorden og gårdregler. Den nye husorden gennemgås.

Kommentarer til husordenen:

- Bestyrelsen har haft en tanke om at der i mindre grad var faste regler i husordenen og det i stedet, i højere grad skulle være anvisninger.
- Spørgsmål i forhold til brandmyndighederne og grill i forhold til altanerne. Her tænker bestyrelsen at brandmyndighederne fraråder åben ild og her tænkes at gasgrillen ikke er dette.
- Spørgsmål til at der i husordenen stadig fremgår at man ikke må spille musik på altanerne, men at det er blevet slette at man ikke må spille musik i gården. Og i det hele taget at der er flere restriktioner på altanerne end andre ting.
- Der tales også om der bør være flere regler om fx støj i gården eller på altaner.
- Under punktet støj: her kan også indgå brug af vaskemaskiner/tørretumbler om natten. Her bør også stå noget særlig omkring lørdag/søndag støj.
- Under punktet fester og musik: andelshaver har ønske om regler for at vinduer og døre mod gården skal være lukket ved fest.
- Under punktet fællesarealer/altan: andelshaver har ønske om specificering af hensynstagen ved forsamlingerne/middage af mennesker senere på aftenen.
- *Der tales om at husordenen kan arbejdes videre på indtil næste GF, hvor nye forslag evt. indgår.*

Der stemmes om den forslåede (udsendte) husorden:

Således vedtaget med 31 andelshavere + fuldmagter stemmer for, 5 stemme imod og 5 stemmer blankt. (1 stemme mangler)



Referat fra Generalforsamlingen 05.10.15

D: Forslag om ændring af størrelse af altaner (Thomas Laursen)

Der blev stillet et forslag om mulighed for opsættelse en anden størrelse altaner, for de lejligheder der på nuværende tidspunkt ikke kan få altaner. Der bliver specificeret, at dette kun kan være lejligheder i Udbygade 7, th.

Thomas, der har stillet forslaget, vil også være klar til at gøre altanen mindre dyb, så den i stedet kun er 1000 mm. Dette stemmes der dog ikke om, da der er uenighed blandt de fremmødte andelshavere, og det ikke er stillet som forslag.

Der stemmes om at andelshaverne i Udbygade 7 th, kan få en anden størrelse altan (samme dybde på 1500 mm, men mindre bred ca. 1800 mm.), under forudsætning af, at det godkendes af brand/myndighederne:

Således vedtaget med 28 andelshaver + fuldmagter stemmer for, 5 andelshavere stemmer imod. 6 Andelshavere + fuldmagt stemmer blank.

7. Valg af bestyrelse og suppleanter

Claus Nielsen – ikke på valg.(formand)

Sanne Robertsen – genopstiller

Christine Wolfhagen – på valg

Anne Allan – på valg (vil gerne stille op som suppleant)

Niclas Milvertz – ikke på valg

Suppleanter:

Nikolaj Larsen – genopstiller ikke

Kim Laursen – genopstiller

Sigurd Larsen – genopstiller (til bestyrelsen)

Alle stemmes ind, med en mindre rokade mellem Anne Allan og Sigurd Larsen, som bytter pladser som bestyrelsesmedlem og suppleant. Det vil sige, at Sigurd bliver valgt som bestyrelsesmedlem, og Anne Allan bliver suppleant.

9. Eventuelt

- **Tilstandsrapport:** Der spørges ind til hvordan bestyrelsen vil tage højde for og arbejde med tilstandsrapporten. Her fortæller bestyrelsen, at man har fået udarbejdet en tiårig vedligeholdelsesplan af Peter Jahn og Partners.
- **Bestyrelsesreferater:** En andelshaver anmoder om, at de offentlige bestyrelsesreferater kommer på hjemmesiden. Dette vil bestyrelsen arbejde på. På nuværende tidspunkt kan det seneste referat læses i glasmonteren i porten.

Referat fra Generalforsamlingen 05.10.15

- **Administrator:** Et medlem af Bestyrelsen fortæller, at man er på udkig efter ny administrator og det vil komme op på en ekstraordinær Generalforsamling. Dette bliver gjort i samarbejde med den nuværende administrator Bonnie Mürsch.

Clas Bør

S. Mürsch

1. kl. 10.00

1. kl. 10.00

1. kl. 10.00

1. kl. 10.00

NOTAT TIL REGNSKAB 2014/15 – BUDGET 2015/16 FOR A/B UDBYGÅRD

(Bilag til referat fra generalforsamling 5. oktober 2015)

Til aflæsning af regnskab og budget blev gennemgangen suppleret med følgende forklaring:

Foreningens vinduesprojekt mv. er finansieret med lån 12 mio. optaget efter regnskabsårets afslutning.

Dvs. beløbet kr. 5.253.224 Vinduesprojekt udgiftsført i regnskab (side 8) kan udtages.

Overført resultat – 4.325.326 kan derfor noteres som et overskud på + 927.898 som resultat ex. Projekt (sidste år 963.682)

Likviditetsoversigt pr. 30.6.2015 (side 22) udviser – 2.394.311, heraf skyldigt ad vinduesprojekt 2.688.259, der kan udgå, dvs. i stedet + 293.948 (incl. kassekredit 500.000) (sidste år 1.860.979)

Budget 2015/16 (side 26) indeholder alene renter og afdrag på daværende lån med i alt 710.000 renter og 425.000 afdrag, i alt = 1.135.000.

Låneydelserne med det nye projektlån vil udgøre i alt 1.839.816.

Omvendt kan – 610.987 korrigeret for belastningen fra likviditetsoversigten blive ændret.

Konsekvens: indtægter		5.543.324
Udgifter stedet for 1.135.000	2208.324 + 425.000 =	3.760.000
Udgifter i alt med renter og afdrag med 1.839.816		<u>4.464.816</u>
Årets resultat		1.078.508
Fra likviditetsoversigten fragår så ikke -2.394.311, da – 2.688.259 udgår og bliver		
I stedet til	+	<u>293.948</u>
Til disposition indk. Træk på kassekredit (500.000)		1.372.456
(sidste år 3.488.462)		

Der er således som planlagt økonomi til den normale drift med låneafdrag og plads til betaling af låneydelse på projektlån, uden at der bringes ubalance.

6.10.2015/brm