

# Referat, generalforsamling i andelsforeningen Holsteinsgade 32-34, 23.4.2015

Referent Lise Scharling, medlem af bestyrelsen.

## Formalia

- Renato Ezban bød velkommen og foreslog Tine Hansen fra Bak som dirigent. Tine Hansen accepterede.
- Tine Hansen præsenterede sig selv og introducerede også Laila Christensen fra administrationen.
- Gennemgang af om foreningen opfyldte kriterierne for en generalforsamling
  - Generalforsamlingen blev kendt gyldig.

## Dagsorden

1. Tine Hansen blev valgt som dirigent.
2. Lise Scharling blev valgt som referent.
3. Formandens beretning, bl.a. om ændringer i foreningen pga. dødsfald og fraflytninger.
  - a. Ny administrator valgt i løbet af året pga. problemer med seneste administrator. Vi er glæde for valget af BAK.
  - b. Ekstraordinær generalforsamling om renovering af trapperne. Pga. uforudsete udgifter er projektet midlertidigt udsat, og vi regner med at kunne igangsætte renoveringen af trappen snart.
  - c. Vedligehold: problemer med VVS-anlægget og reparation af utætheder. Vi mangler fortsat pumpen i den gamle vaskekælder. Desuden problemet med duer, men det er blevet løst med et duegitter. Udskiftning af dørene til køkkentrappen. Bestyrelsen regner med at have et forslag klar til håndtering i løbet af kort tid.
  - d. Konklusionen er, at det har været et godt år uden de store problemer. Det eneste udestående er, at der ikke var nok tilmeldinger til arbejdsdagen og festen.
  - e. Bo gav derefter et lille indblik i gårdlaugets arbejde
    - Reparationer i gården, men økonomien er dårlig.
    - Der er blevet lavet en ny sandkasse.
    - Der bliver klippet planter osv.
    - Spørgsmål til Bo vedrørende vedligeholdelsesplan i forhold til gården. Det foreligger ikke, men der bliver arbejdet på det.

Formandens beretning blev enstemmigt godkendt.

4. Årsregnskabet og spørgsmålet om værdiansættelsen
  - a. Revisionsprotokollen: der er ingen anmærkninger
  - b. Regnskabet (det overordnede):
    - De første fem sider beskriver de vilkår, som revisor har udarbejdet regnskabet på. Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.
    - Side 6, resultatopgørelsen, der er en opgørelse over udgifter og indtægter (se regnskabet for tal).
      - 161.268 kr. er overskuddet.
    - Side 7 og 8. Værdier; aktiver og passiver. (Se regnskab for tal).
    - Side 11. Andelsværdien (se regnskab for tal).

- o Andelsværdien er opgjort ud fra seneste offentlige vurdering. Værdi på 211 kr. Fjernede man henlæggelsen, ville andelsgruppen ligge på 217 kr.
  - a. Der er kommet forslag om at hæve andelskronen, men også at man ændrer vurderingsprincip, og får en privat valuar til at vurdere ejendommen.

Regnskabet blev godtaget.

- c. Diskussion om vurderingsprincip
  - Linda R. fremlagde sit forslag om privat valuarvurdering. Tanken er at følge ejendomsmarkedet, da vores andelslejligheder er væsentligt billigere end andre andelslejligheder på markedet. Linda R. foreslog at få en indikativ vurdering af andelsforeningen, der kunne vise, om det kunne svare sig at få en andelsvurdering.
  - Torben foreslog, at Linda kunne trække sit forslag tilbage, og i stedet kunne vi gå efter en indikativ valuarvurdering.
  - Dirigenten fortalte, at det oftest er almindeligt at andelskronen fastsættes på den ordinære generalforsamling. Der foreligger ikke en retspraksis for, at andelskronen ændres på en ekstraordinær generalforsamling.

Linda R trak sit forslag tilbage og bestyrelsen blev pålagt at lave en valuarvurdering ingen næste ordinære generalforsamling.

Valuarvurderingen skal laves i umiddelbar sammenhæng med regnskabsårets afslutning (januar måned).

- d. Fastsættelse af andelskronen, herunder forslaget om at sætte andelskronen til det maksimale (217 kr.)
  - Dirigenten fortalte, at andelskroneværdien er påvirket af tre forhold, 1) regnskabets resultat, 2) den offentlige vurdering og 3) kursregulering af prioritetsgælden. En buffer sikrer foreningen imod udsving i andelskroneværdien.
  - Omkostninger ved låneomlægningen vil betyde et fald i den maksimale andelskrone på 1,44 kr.

Der var ingen deltagere, der ønskede at stille et andet forslag til andelskronen, så bestyrelsens forslag til fastsættelsen af andelskroneværdien på 211 kr. blev enstemmigt godkendt.

- 5. Budget (se budget for tal)
  - a. Dirigenten gennemgik budgettet.
  - b. Boligyldelsen blev ikke reguleret.
  - c. Budgettet blev enstemmigt godkendt.
- 6. Forslag om vedtægtsændringer (se indkaldelse for konkrete forslag)
  - a. Forslagene tager udgangspunkt i seneste lovgivning og retspraksis. Vedtægtsændringerne er formuleret af Ejendomsforeningen Danmark.
  - b. Paragraf 14, stk. 2 – Udregning af andelskronen.

Da der var et kvalificeret flertal til stede, kunne generalforsamlingen godkende vedtægtsændringen enstemmigt.

- c. Paragraf 15, stk. 1 og ny stk. 2 og stk. 6


Generalforsamlingen godkendte vedtægtsændringen enstemmigt.


- d. Køber har mangelindsigelse på otte dage. Køber og sælger skal herefter selv finde ud af at løse problemet. Bestyrelsen skal tilbageholde et skønnet beløb for udbedring af mangel.


Generalforsamlingen godkendte vedtægtsændringen enstemmigt.


7. Forslag om låneomlægning
  - a. Bestyrelsen blev enstemmigt bemyndiget til at foretage en låneomlægning.
8. Valg til bestyrelsen
  - a. Torben Thorhauge og Bo Nielsen blev genvalgt for en toårig periode.
  - b. Suppleanter: Linda R blev valgt som suppleant for et etårig periode.
9. Valg af administrator
  - a. Administrator, Bak, blev genvalgt.
10. Eventuelt
  - a. Fstedato – kunne festen ligge på et andet tidspunkt, fx august?
    - Bestyrelsen vil huske dette, når næste arbejdsdag/fest planlægges.
  - b. Lugt af skunk i opgangen – en beboer er generet af lugt i opgangen. Der var ikke andre beboere, der havde bemærket noget.
  - c. Opfordring til at stille op til bestyrelsen.
  - d. Lakering af bagtrappen – En beboer efterspurgte en medarrangør til lakering af bagtrappen. To beboere meldte sig.

Herefter konkluderede dirigenten af generalforsamlingens dagsorden var udtømt og generalforsamlingen blev hævet.

  
Bo Nielsen *UISE SCHARLING*

  
RENATO EZBAN

  
Mikael Rasmussen

**Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS**  
Odensegade 7, 1. sal  
2100 København Ø  
Tlf. 35 36 06 65 

  
Torben Thorhauge