

# Referat af ordinær generalforsamling

## 18. april 2016

---

### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revision-beretning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af administrator
8. Eventuelt

### **Ad 1. Valg af dirigent og referent**

Formand Renato Ezban foreslog administrator Tinne Hansen (BAK) som dirigent og Marianne Grutzmeier som referent. Begge valgt.

Tinne Hansen tog herefter ordet og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt varslet og med antallet af fremmødte også beslutningsdygtig, idet alle lejligheder på nær to var repræsenteret enten ved personligt fremmøde eller fuldmagt. I alt 22 andele repræsenteret heraf 7 ved fuldmagt.

### **Ad 2. Bestyrelsens beretning**

Renato fremlagde bestyrelsens beretning, som indeholdt følgende hovedpunkter:

Foreningen har en god økonomi, med høj friværdi og lånemuligheder på fordelagtige vilkår, såfremt større vedligeholdelsesarbejder skal igangsættes.

Den planlagte trapperenovering er afsluttet. Bestyrelsen opfordrer til forsigtighed, når der bæres ting op og ned fra lejlighederne. Der var hurtigt kommet skrammer på de nymalede vægge. Bidrag gerne selv med reparationsmaling (fås ved henvendelse hos bestyrelsen).

Arbejdsdagen blev aflyst, fordi det var svært at mobilisere frivillig arbejdskraft. Bestyrelsen har efterfølgende konkluderet, at der skal hyres håndværkere, når noget skal ordnes.

Forestående vedligeholdelsesarbejde: Lakering af køkkentrapperne har førsteprioritet. Hvis dørene til køkkentrapperne også skal udskiftes, bliver det temmelig dyrt, omkring 400-500.000 kr, og dette foreslås derfor udskudt til 2017. Hvis der generelt konstateres mangler, så sig det til bestyrelsesmedlemmerne hen ad vejen.

Efter bestyrelsens beretning blev udskiftning af køkkendørene diskuteret. Enkelte døre er i meget dårlig stand og kan vanskeligt lukkes, mens andre døre er gode nok og kan eventuelt udbedres med lister. Dirigenten understregede, at dørudskiftning vil kræve særskilt vedtagelse på en generalforsamling pga udgiftens størrelse. Dette noterede formanden.

Herefter blev beretningen enstemmigt vedtaget.

### Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab og forslag til værdiansættelse

Tinne gennemgik regnskabet, som var fremsendt og bemærkede, at revisoren ikke havde bemærkninger til regnskabet. Største afvigelse sås under udgifter til vedligehold pga udskydelse af trapperenoveringen. Af samme grund var der overskud på knap 350.000 kr.

Regnskabet indeholdt desuden en værdiansættelse, baseret på valuarvurdering af husets værdi som udlejningsejendom med forventet afkast. Denne vurdering øgede ejendommens værdi fra 39 mio. kr. til 69,8 mio. kr., hvilket gav mulighed for en forhøjelse af andelskronen fra 211 til 416,54. Tinne nævnte, at den aktuelle vurdering baserede sig på et lavt afkast, og at revisoren havde beregnet at et forhøjet afkastkrav på 1,02% til 1,27% ville resultere i en reduktion af ejendomsværdien med 13,7 mio. kr. Tinne fortalte om at der kunne være stor forskel mellem de vurderinger, der blev udarbejdet af forskellige valuarer, og at det var forbundet med risiko, at bruge en meget høj vurdering, fordi ændringer i rentevilkår mm kunne føre til behov for en nedsættelse af værdien og dermed også af andelskronen. Det fremgik af materialet til generalforsamlingen, at et flertal i bestyrelsen - ud fra et ønske om sikkerhed for en stabil andelskrone – foreslog, at andelskronen forblev uændret på 211.

Tinne understregede, at generalforsamlingen skulle stemme om andelskronen, og efterlyste eventuelle nye forslag til andelskrone.

Der udspandt sig herefter en diskussion om fastsættelsen af andelskronen.

På den ene side understregede en række andelshavere, at andelskronen burde afspejle udviklingen på ejendomsmarkedet, hvilket talte for en forhøjelse. Dertil kom, at fastholdelse af andelskronen ville gøre det sværere for de eksisterende beboere at flytte til anden bolig, fordi der ville være færre penge til at betale for stigningerne i ejendomspriserne.

På den anden side påpegede andre andelshavere, at den relativt lave andelsværdi gjorde det muligt at for folk med jævne indkomster at bo centralt i byen. Derudover blev det påpeget, at en forhøjelse kunne betyde, at nye andelshavere fik en anstrengt økonomi, hvilket kunne medføre at der ikke ville være plads til at gennemføre forbedringer i ejendommen, som kunne medføre højere månedlige betalinger.

Under diskussion kom der forslag om, at fastlægge en andelskrone, som lå et stykke under den maksimale værdi, og det blev foreslået, at fastlægge andelskronen på 300,00.

Efter en pause med udregning af ny værdi af andelskronen fremlagde administrator eksempler på værdi af lejligheder med andelskrone på 300,00.

- 147 m<sup>2</sup>: ny værdi 2.690.910 kr
- 104 m<sup>2</sup>: ny værdi 1.919.000 kr.
- 93 m<sup>2</sup>: ny værdi 1.657.350 kr.

Herefter satte Tinne forslaget om fastlæggelse af andelskronen 300,00 sat til afstemning:

- 16 stemte for
- 4 stemte imod

Tinne konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde besluttet at andelskronen Fastsættes til 300,00.

Regnskabet i øvrigt blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget**

Tinne gennemgik budgettet for 2016.

- Ejendomsskatten falder stort pga faldende grundværdi.
- Der er budgetteret med et underskud på 225.000 kr pga trapperenoveringen, men pengene er til rådighed i kraft af at vedligeholdelsesudgiften i 2015 var meget lav, hvilket giver sig udslag i en stor kassebeholdning, der kan finansiere underskuddet i 2016.

Torben svarede på Bents spørgsmål, at der ikke er fastlagt vedligeholdelsesplaner. Michael nævnte, at bestyrelsen vil se på de fugtige kælderrum.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 5. Forslag**

Der var ikke fremsendt nogen forslag.

#### **Ad 6. Valg til bestyrelsen**

Formanden var på valg og ville gerne genopstille. Ingen modkandidater. Renato (nr 32, 3. tv) dermed valgt.

Mikael og Lise var begge på valg, men ønskede ikke at genopstille. Nye kandidater meldte sig: Sille Beck Hansen (nr 34, 5. sal) og Trine Oliveiri (nr 32, 3. th). Begge blev valgt.

Linda (nr 32, 2. th) ville gerne genopstille som suppleant og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Renato Ezban	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem Sille Beck Hansen	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem Trine Oliveri	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem Torben Thorhauge	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem Bo Nielsen	på valg i 2017
Suppleant Linda Rotovnik	på valg i 2017

#### **Ad 7. Valg af administrator**

BAK blev genvalgt som foreningens administrator.

#### **Ad 8. Eventuelt**

Linda gav en opdatering om fordelingen af kælder- og loftsrums, som bestyrelsen har igangsat. Der var pulterrum nok til alle, og man arbejdede med fordelingsnøgle således at beboere med meget små pulterrum kunne få et ekstra rum. Der var enkelte beboere med tre rum, og de måtte i hvert fald indstille sig på, at afgive mindst et rum. Linda melder fordelingen ud via vores postkasser.

Maria foreslog at de, der ønsker udskiftning af døre inde i lejlighederne kunne slå sig sammen for at opnå rabat ved masseudskiftning. Maria vil sætte en seddel op i opgangene.

Bent foreslår, at det bliver nemmere at få ordnet småting, som fx at få skiftet pærer i opgangen. Ærgrer sig desuden over at arbejdsdage er blevet aflyst og opfordrer til fornyet vurdering af, hvor mange/få tilmeldinger der kan udløse en aflysning. 10 tilmeldte kunne være nok til at gennemføre.

Sille foreslog at oprette en Facebook-gruppe/maillingliste/iGroups for nemmere og hurtigere indbyrdes kontakt. Sille ville gerne oprette en gruppe.

Bent spurgte, hvor dårlig stand døren til køkkentrappen skulle være i for at blive udskiftet, og Morten spurgte, om man selv måtte udskifte den. Administrator svarede, at udskiftning krævede tilladelse af foreningen, og at teknisk rådgiver kunne vurdere udskiftning eller reparation.

Herefter sluttede generalforsamlingen.

Referatet er godkendt af bestyrelsen og dirigenten:

Dirigent Tinne Hansen – fra BAK

---

Fmd. Renato Ezban

---

Bestyrelsesmedlem Torben Thorhauge

---

Bestyrelsesmedlem Bo Nielsen

---

Bestyrelsesmedlem Sille Beck Hansen

---

Bestyrelsesmedlem Trine Oliveri

---