

Referat fra generalforsamling AB Mysundegade 11-13 onsdag d. 27. april 2016

9 andelshavere mødte til årets generalforsamling og 12 andelshavere var fraværende med eller uden fuldmagt.

Fremmødte

Gustav Folmer Genét (bestyrelsesformand, 11, 5.th.)
Jannie Vestergård (bestyrelsesmedlem, 11, t.th.)
Carina Rommerdahl (afgående bestyrelsesmedlem, 13, 2. tv.)
Simon Hassager (bestyrelsesmedlem, 13, 1.th.)
Kristoffer Winther (11, 4.tv.)
Barbare Brehm Suhr (13., 3.tv.)
Henning og Kunya Christensen (13, st. tv.)
Christina Hansen (13, 4. th.)
Sara Lunde Dinesen (11, 4.th.)

Fraværende

Nadia Monique Duthiers og Torben Thorsøe (bestyrelsesmedlem, 13. 3.th.)
Louise Petri Jensen (bestyrelsesmedlem, 11, 2.th.)
Mikkel Hyldborg Lund (bestyrelsesmedlem, 11, 1.tv.)
Peter Lindhard (13, st.tv.)
Merete Pascual (13, 1.tv.)
Louise Østergaard Hansen (13, 4.tv.)
Louise Dam (13, 5.tv.)
Hilbert Andersen (13, 5.th.)
Annika Malgaard Mogensen (11, 2.tv.)
Fili Seifert (11, 3.tv.)
Jacques Simier (11, 3.th.)
Rasmus Amby Makwarth (11, 5.tv.)

Fuldmagter

Nedenstående fremsendte fuldmagter til bestyrelsen eller videregav disse til fremmødte andelshavere. Det skal nævnes at ikke alle fuldmagter tilkendegav deres holdning til samtlige punkter. Fra hver fuldmagt blev der kun medregnet stemmer til de punkter hvor fuldmagten tydeligt tilkendegav holdning.

Nadia Monique Duthiers og Torben Thorsøe (bestyrelsesmedlem, 13. 3.th.)

Louise Petri Jensen (bestyrelsesmedlem, 11, 2.th.)

Mikkel Hyldborg Lund (bestyrelsesmedlem, 11, 1.tv.)

Merete Pascual (13, 1.tv.)

Louise Østergaard Hansen (13, 4.tv.)

Louise Dam (13, 5.tv.)

Hilbert Andersen (13, 5.th.)

Annika Malgaard Mogensen (11, 2.tv.)

Fili Seifert (11, 3.tv.)

Jacques Simier (11, 3.th.)

Rasmus Amby Makwarth (11, 5.tv.)

1. Valg af dirigent

Gustav Folmer Genét blev valgt

2. Bestyrelsens beretning v. formand Gustav Folmer Genét

Formanden berettede at 2015 have været et fint år for foreningen som helhed og udsendte herunder en stor tak til den øvrige bestyrelse samt andelshavere for deres engagement i foreningens virke.

Kendetegnet for 2015 var at året havde været præget af ekstraudgifter til vedligeholdelse.

Vedligeholdelsesopgaverne i 2015 betød at foreningen overskred budgettet og kom ud med et underskud på i alt -11.024 kr. Den primære årsag til dette var, at udgifterne til vedligehold beløb sig til 124.826 kr. imod de budgetterede 70.000 kr. Væsentlige poster til vedligehold (årsrapport, note 8, s. 13) var fugning af gulv samt indkøb af luftrensere til nr. 13, 3.th ("snedker og tømrer" (28.366 kr.) samt "værktøj og øvrige småanskaffelser" (4.110 kr.)) på i alt 32.476 kr. VVS arbejde vedr. hul i faldstamme, udskiftning af cirkulationspumpe samt diverse på i alt 24.851 kr. Gravearbejde vedr. fortovs problematik foran nr. 13 med opgravning samt udbedring af underliggende rørproblematik til 16.714 kr.

(kloakservice). Ydermere var der de sædvanlige udgifter til eftersyn og udsyring af varmeveksler og centralvarme på 5.572 kr., eftersyn og rensning af varmtvandsbeholder og fjernvarme på 6.983 kr. samt diverse el arbejder for i alt 5.957 kr. Vaskeri og drift kostede 9.513 kr. hvilket skyldes indkøb af ny vaskemaskine samt udgifter til installation af denne. Dette er en ny post, da vaskeri tidligere har kørt over "vaskekassen" som ikke har været bogført på foreningens regnskab. Yderligere kommentarer til dette kan ses under punktet "vaskepriser".

Udgifterne til foreningsomkostninger (årsrapport, note 7, s. 12) beløb sig til 136.949 kr. imod de budgetterede 110.000 kr. Væsentlige årsager til denne budgetoverskridelse var, at foreningen ved fejl ikke havde betalt for valuarvurdering for 2014 hvorfor denne regning kom sammen med regningen til valuarvurderingen i 2015, hvilket samlet beløb sig til 16.588 kr. Posten "bestyrelsesudgifter" steg fra 594 kr. i 2014 til 5.183 kr. i 2015. Dette skyldes at det er første gang den årlige bestyrelsesmiddag til 5.000 kr. figurerer på foreningens regnskab. Tidligere har denne været dækket ved kontant udbetaling fra "vaskekassen" som er blevet afskaffet. Udgiften på 5.000 kr. til bestyrelsen har ligget konstant de seneste år, men figurerer nu altså på foreningens årsregnskab.

3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Årsregnskabet for 2015 med ovenstående kommentarer blev fremlagt af formanden. Den årlige værdifastlæggelse blev som tidligere år foretaget af ejendomsmægler og valuar Torben von Linstow fra Danbolig Gentofte. Ejendommen blev vurderet med henblik på ejendommens pris i fri handel som tidligere. Den årlige værdifastsættelse blev vurderet til 29.000.000 kr. pr. 31. december 2015. Til sammenligning blev ejendommen sidste år vurderet af Torben von Linstow til 26.600.000 kr. pr. 31. december 2014.

Udkast til årsregnskabet var blevet udarbejdet af foreningens revisor Charlotte Kjersgaard Olesen fra revisionsfirmaet Grant Thornton. Revisor foreslår i samarbejde med bestyrelsen at reserver i årsregnskabet sættes til 989.053 kr. Således kan foreningen foretage økonomiske justeringer indenfor for at dette interval uden at det påvirker andelskronen.

På baggrund af ovenstående foreslog revisor og bestyrelse at andelskroneværdien pr. 31. december 2015 sættes til 15.721,15 kr. pr. m². Til sammenligning var denne 14.000 kr. pr. m² pr. 31. december 2014.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Udkast til budgettet for 2016 var blevet udarbejdet af foreningens revisor Charlotte Kjersgaard Olesen fra revisionsfirmaet Grant Thornton. I budgettet er det fra revisor foreslået at hæve boligafgiften med 5 % i 2016 for at imødegå vedligeholdelses og foreningsomkostninger således at vedligehold budgetteres til 100.000 kr. i 2016 (70.000 kr. i 2015) samt foreningsomkostninger til 125.000 (110.000 i 2015). De faktiske udgifter til vedligehold og foreningsomkostninger var i 2015, som tidligere nævnt, hhv. 124.826 og 136.949 kr. Da udgifterne til vedligehold og foreningsomkostninger var ekstraordinært høje i 2015, foreslog revisor ikke en stigning der fuldt ud matcher 2015 forhold. Fremadrettet foreslår revisor at lade boligafgiften stige med 2 % om året. Dette for at i mødekomme den generelle prisudvikling i samfundet. Fremtidig boligafgift stigninger må vedtages ved kommende generalforsamlinger, hvorfor der kun stemmes om at lade boligafgiften stige med 5 % i 2016. Det skal samtidig nævnes at boligafgiften for andelshavere og udlejningslejligheden ikke har været reguleret de seneste år, hvorfor indtægterne i foreningen af været konstante.

Enkelte af de fremmødte herunder enkelte fuldmagter var imod huslejestigningen i 2016.

Årsregnskab for 2015, herunder andelskrone på 15.721,15 kr. pr. m², samt budget for 2016 med huslejestigning i 2016 på 5 % blev vedtaget med 12 stemmer for og 4 imod.

5. Forslag.

1) Ændring af vaskepriser

Dette punkt kom ikke til afstemning da der ikke var udarbejdet nye priser. Disse vil i stedet tilgå i den nærmeste fremtid. Det vil ikke være et punkt til afstemning, men man er velkommen til at kommentere på de nye priser når disse offentliggøres.

- 2) **Vedtægtsændringer på opfordring fra revisor. Disse ændringer skulle have været tilføjet til vedtægterne på ekstraordinær GF i 2015, men denne blev aldrig afholdt. Derfor kommer de op igen vedr. ændring af paragraf 6. NB. den præcise formulering kan ændres hvis administrator ønsker det formuleret på en anden måde, ellers bliver det som nedenstående. Disse bliver forklaret og gennemgået.**

Vores nuværende paragraf 6 lyder:

"Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi"

Forslag til ændring således at paragraf 6 ændres til:

"Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til størrelsen på deres lejlighed opgjort i KVM. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi"

13 stemte for og 0 imod. (9 tilstedeværende og 4 fuldmagter). Punktet blev ikke vedtaget da det kræver at 2/3 er fysisk til stede. Det var ikke tilfældet. Men 2/3 af de fremmødte stemte for. Så der kan indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling jf. § 27 sidste afsnit hvor 2/3 af de fremmødte skal stemme for, for at få punktet vedtaget.

3) Ny husorden v. Barbara. Denne er omdelt til alle andelshavere

Denne blev vedtaget med 14 stemmer for og 1 imod. (9 tilstedeværende og 5 fuldmagter for og 1 fuldmagt imod)

4) Dækning af udgifter til opsætning af gipsplade samt indkøb af røgfjerner hos Carina 13, 2tv. totalpris 5.875 + 3.295 = 9170 kr. v. Carina

Det blev aftalt blandt de fremmødte og Carina, at Carina i første omgang skal forsøge at finde en billigere løsning, Dette kunne eventuelt gøres ved at Carina selv indkøber materialer som foreningen betaler, og derefter får hjælp til at sætte det op. Der var flere der meldte sig til at hjælpe med dette.

Blandt de fremmødte og fuldmagter var der 14 for og 0 imod at foreningen skulle dække Carines udgifter i forbindelse med dette.

5) Ændring af vedtægter ifm. forældre køb og sammenlægning af lejligheder. v. Carina

Carina Rommerdahl (13, 2.tv.) tog selv punktet af dagsordenen.

6) Ændring af vedtægter således at bestyrelsen ikke kun skal bestå af 3-5 personer som det står i de nuværende vedtægter, men kan bestå af flere. v. Gustav

16 stemte for og 0 imod. (9 tilstedeværende og 7 fuldmagter for). Punktet blev ikke vedtaget da det kræver at 2/3 er fysisk til stede. Det var ikke tilfældet. Men 2/3 af de fremmødte stemte for. Så der kan indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling jf. § 27 sidste afsnit hvor 2/3 af de fremmødte skal stemme for, for at få punktet vedtaget.

6. Valg til bestyrelsen.

Gustav Folmer Genét (formand), på valg og genopstiller

10 for 0 imod

Louise Petri (medlem), på valg og genopstiller

10 for 0 imod

Jannie Vestergård Poulsen (medlem), på valg og genopstiller

10 for 0 imod

Mikkel Lund (medlem), ikke på valg

Simon Hassager (medlem), ikke på valg

Carina Rommerdahl (medlem), på valg og ønsker ikke genvalg

Nadia Duthiers (medlem), på valg og genopstiller

7 for 0 imod

Den nye bestyrelse består derfor af

Gustav Folmer Genét (formand)

Louise Petri (bestyrelsesmedlem)

Jannie Vestergård Poulsen (bestyrelsesmedlem)

Mikkel Lund (bestyrelsesmedlem)

Simon Hassager (bestyrelsesmedlem)

Nadia Duthiers (bestyrelsesmedlem)

7. Valg af administrator.

Bestyrelsen foreslår IP administration

11 for 1 imod

8. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslår Grant Thornton

12 for 1 imod

9. Eventuelt. (NB. der er mange punkter hvorfor det bliver nogle "hurtige" punkter)

1) Vicevært nye opgaver

Jannie og Carina har påtaget sig opgaven med at tale arbejdsopgaver med Malai.

2) Vedligeholdelsesplan

Foreningen har ingen konkrete planer for vedligeholdelsesprojekter.

Henning, Torben, Annika og Carina meldte sig sidste år til vedligeholdelsesudvalget. Udvalget er åbent og alle kan tilgå det.

3) Klar oversigt over bestyrelsens opgaver

I forbindelse med foreningens nye hjemmeside vil disse fremgå.

4) Forespørgsel fra naboforening om udgang mod Mysundegade

Forespørgsel fra naboforeningen i indhakkert om de må få en udgang mod Mysundegade til brug for tømning af papcontainer. Hverken bestyrelsen ved det netop overståede bestyrelsesmøde, eller de fremmødte til generalforsamlingen var villige til at imødegå dette da vi i forvejen oplever støjgener fra tid til anden. Ydermere var der bekymring for om udgangen ville blive benyttet til mere end tømning af papcontainer.

5) Brandsikring

Foreningen har haft en konsulent ude for at give tilbud på brandsikring. Tilbuddet er dog ikke modtaget endnu.

6) Udlejning for kortere periode

Dette blev drøftet blandt de fremmødte uden nogen konkret tilkendegivelse.

7) Afmelding af TV-pakken. v Fili

Der var blandt de fremmødte usikkerhed omkring hvad dette ville medføre for den enkelte. Blandt andet hvad alternativet var og prisen for dette. Da Fili Seifert (11, 3.tv.) ikke selv var til stede valgte generalforsamlingen at tage punktet af dagsordenen grundet usikkerhed omkring hvad det ville medføre for den enkelte.

8) Emhætter betalt af foreningen v. Fili

Da Fili Seifert (11, 3.tv.) ikke var til stede eller havde fremsendt materiale vedr. dette blev punktet taget af dagsordenen.

9) Røglugt nr. 13

Formanden havde 2 uger før generalforsamlingen været i telefonisk kontakt med Poul Hansen (13, 2.th.) som anses for at være den primære årsag til røglugten i opgangen. Poul oplyste at der på bestyrelsens foranledning var blevet iværksat hjemmehjælp fra kommunen 1 gang om ugen samt at Poul yderligere havde ansøgt kommunen om hjælp til hovedrengøring.

Der blev nedsat et udvalg bestående af Barbara Brehm Suhr (13, 3.tv.), Carina Rommerdahl (13, 2.tv.) og Simon Hassager (13, 1.th.) som fremadrettet vil arbejde for bedre indemiljø i opgang 13. Udvalget refererer til bestyrelsen.

10) Larm i opgang 13 + ting på for og bagtrappe

Der havde ifølge fremmødte til generalforsamlingen været problemer med at folk i nr. 13 lader deres skrald mm. stå fremme på bag- og fortrappen. Der blev derfor opfordret til at man ikke gør dette. Proceduren ved henstående skrald mm. er at man i første omgang selv kontakter vedrørende som er ejermand til tingene. Hjælper denne henstilling ikke skal man kontakte bestyrelsen.

Ydermere havde der været problemer med larm specielt i de tidlige morgentimer. Man henstilles derfor til at begrænse sin larm. Proceduren ved fortsat larm er den samme som ved henstående skrald.

11) Hjemmeside

Foreningen er ved at få lavet en hjemmeside.

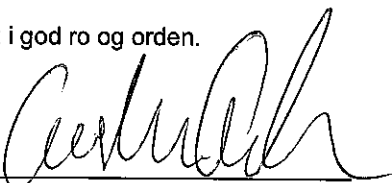
12) Eventuelt

Det blev drøftet om foreningen ville betale for en metalrampe til cykelskuret således at barnevogne mm. lettere kan transporteres ud. Annika og Sune (11, 2.tv.) står for indkøb og montering som af Annika anslås til at være omkring 600kr. Der var blandt de fremmødte ingen imod dette, hvorfor bestyrelsen kontakter Annika og Sune for at give OK.

Det blev drøftet om man må bruge kælderen til opbevaring af andet end cykler. Der var blandt de fremmødte ingen der mente det var en god idé. Kælderrummet tilhørende 13, st.tv. er der tidligere givet tilladelse til, hvorfor dette ekstraordinært er godkendt til opbevaring. Det skal nævnes at det ifølge den nye husorden ikke er tilladt at opbevare ting i kælderen udover de nævnte.

Carina Rommerdahl (13, 2.tv) vil stå for at arrangere foreningens årlige arbejdsdag i 2016.

Mødet blev afsluttet i god ro og orden.

20/5-16 

Gustav Folmer Genét, formand

02/06-16 

Simon Hassager, bestyrelsesmedlem

Janni Vestergård 31.05.16
Janni Vestergård, bestyrelsesmedlem

Mikkel Hyldborg Lund 31.05.16
Mikkel Hyldborg Lund, bestyrelsesmedlem

Louise Petri Jensen 01.06.16
Louise Petri Jensen, bestyrelsesmedlem

Nadia Monique Duthiers 31.05.16
Nadia Monique Duthiers, bestyrelsesmedlem