

Referat fra generalforsamlingen den 27. September 2016 i A/B Syven

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskabet
4. Driftbudget
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Eventuelt

Ad.1

Dirigent: Lars Bang, Admin. DK

Referent: Jens Pallisgaard AB – Syven

68 andelshavere af 123 var repræsenteret, heraf 8 fuldmagter

Ad.2.

Lars fremlagde beretningen herunder skiftet til Codan forsikring nu med Glas og kummeforsikring for alle andelshavere. Andelshavere kan overveje at få fjernet denne dækning fra egen indboforsikring, da man ellers er dobbeltforsikret.

Beretningen blev taget til efterretning

Ad.3.

Thomas Lyng fra Administration Danmark gennemgik regnskabet for 2015/16, der var udarbejdet af Deloitte, og følgende blev fremhævet:

Meget flot regnskab, der følger modelregnskab for andelsboligforeninger.

Der er en del penge på bankkontoen, hvor der også er tilknyttet en kassekredit på kr. 400.000.

Igangværende faldstammeprojekt, hvor den forventede ramme på 7 mio er reserveret i andelskroneberegningen. Pengene hertil står klar på bankkontoen.

Ejendommens beholdning af værdipapirer vil blive solgt.

Ejendommen har en offentlig vurdering på kr. 119 mio. Ejendommen indgår i andelskroneberegningen til kr. 240 mio., jf. valuarvurdering fra Lars Wismann. Altaner indgår ikke i denne værdiansættelse, idet de er betalt af andelshaverne selv, så de i stedet medtages som forbedringer til andelen ved salg.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen havde indstillet en andelskrone på kr. 14.323,53 pr. m² (internt areal) mens et valuarudvalg havde fremsat forslag om en andelskrone på kr. 16.606,31. Valuar Lars Wismann, der deltog på generalforsamlingen, oplyste følgende:

Valuarvurderingen var steget fra kr. 197 mio. sidste år til kr. 240 mio. i år

Afkastprocenten var anført til 1,16%

Såfremt de fremsatte forslag om renoveringsprojekter for kr. 60 mio. blev vedtaget og gennemført, ville det give en stigning i ejendommens værdi på kr. 20 mio.

Der er en meget lav belåning i foreningen, og det bør ikke være et problem at kunne låne penge til renoveringsprojekterne, som faktisk ville kunne gennemføres uden at boligafgiften skulle stige, hvis man udelukkende brugte F5-lån

Ejendommen er gennemsnitligt steget 10% i værdi hvert år siden stiftelsen, og der er en stor sandsynlighed for, at denne værdistigning fortsætter, men ingen kan selvfølgelig komme med en garanti herfor.

Det blev anført, at såfremt forslag om renoveringsarbejder blev gennemført, og den høje andelskrone blev vedtaget, ville der stadig være en buffer på ca. kr. 5 mio. til efterfølgende projekter og som buffer mod fald i valuarvurdering.

Lars Wismann, Valuar, har sat den kontante handelsværdi ud fra aktuelle handler og Østre Landsrets dom. Ejendommens tekniske tilstand gennemgået. I området sker der en eksplosiv udvikling 18% stigning siden 2015. Efter vedligeholdelse værdi sættes til kr. 260.000.000.

Andelskronen blev herefter godkendt til kr. 16.606,31 pr. m² med lille flertal, idet 35 stemte for, 1 blank og 32 imod.

Ad.4.

Fremlagt budget der balancerer med uændret boligafgift. Se bilag.
Budgettet blev vedtaget.

Ad. 5

Forslag 1.

Gennemgang af vedligeholdelsesforslaget, jf. tilstandsrapporten.

Med en budgetramme på kr. 52 mio. Overskuddet i regnskabet inddrages, hvorefter der skal hjemtages lån for kr. 49 mio. se bilag

Boligafgiften skal stige kr. 2 pr. m² i alt pr. md. hvor kr. 1 stiger pr. 1/11-16 og kr. 1 stiger pr. 1/5-17.

Nye vinduer og tag vil give varmebesparelser på 28%, og når det er lavet, vil aconto varme blive nedsat med kr. 2,43 pr. m² pr. md., og boligafgiften vil stige tilsvarende.

Forslag 1 blev vedtaget enstemmigt med 1 blank

Forslag 2.

Budgetramme for gårdrenoveringen

Der indkaldes medlemmer til gårdudvalget. Se bilag.

Boligafgiften skal stige kr. 2 pr. m² i alt pr. md. og denne stigning vil komme gradvist efter de første to stigninger, jf. forslag 1. Forventeligt kr. 1 pr. 1/11-17 og kr. 1 pr. 1/5-18, men det afhænger af tidspunkt for hjemtagelse af lån.

Forslaget blev vedtaget med 5 stemmer imod, 5 blank og resten for.

Forslag 3.

Bemyndigelsen til låneomlægning givet af generalforsamlingen. Se bilag.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt

Forslag 4

Den nye lov siger, at der skal udregnes efter forbrug og ikke areal

Særaftalerne falder bort og opkræves efter vandmåleren. Se bilag.

Når vandmålere er på plads, vil der blive opkrævet bidrag til a conto vand med kr. 2,30 pr. m² pr. md., og boligafgiften vil blive nedsat tilsvarende.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

Forslag 5.

Etablering af lovpligtig varmemåler. Se bilag.
Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

Forslag 6.

Nye indskud og andelsbeviser. Se bilag
Indskud ændres for alle til kr. 100 pr. m² (internt areal), og der vil herefter blive lavet nye andelsbeviser til alle - senest ved kommende salg.
Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

Forslag 7.

Alle skal have lige andel af udgifterne i foreningen - samme beløb pr. lejlighed.
Ensretning af boligafgiften. Se bilag.
Boligafgiften ændres pr. 1/11-16, så der opkræves kr. 30,20 pr. m² pr. md. i stedet for den nuværende boligafgift og faste afgift.
Forslaget blev vedtaget med 2 imod, 1 blank og resten for.

Forslag 8.

Ophør af kabelbidrag pr. 30. juni 2017. Se bilag.
Beløbet på kr. 28,94 pr. md. bortfalder herefter.
Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

Ad. 6. Valg til bestyrelsen

1. Katrine Marker Madsen (genvalt), Kongedybet 21, 4
2. Victor Gørtz Smestad (nyvalgt), Syvens alle 8,3.tv

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand Lars Christensen	(på valg i 2017)
Medlem Jens Pallisgaard	(på valg i 2017)
Medlem Thomas Gabe	(på valg i 2017)
Medlem Katrine Madsen	(på valg i 2018)
Medlem Victor Gørtz Smestad	(på valg i 2018)

Suppleanter

1. Mia Vinquist Ljungberg, Syvens alle 10,2.
2. Dea Andersen, Kongedybet 19,3.

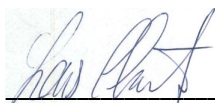
Ad. 7 Eventuelt

Følgende blev drøftet:

Etablering af gårdudvalg - interesserede skal melde sig til bestyrelsen.
Maling af opgange - kunne det ikke komme med i det store projekt også?
Vandskader efter faldstammeprojekt - bliver det udbedret?
Nye døre og brandsikring - bliver det et samlet projekt? Vil det evt. være muligt for enkelte andelshavere selv at udføre det? Nedsætte et udvalg?
Indførelse af digitalt nyhedsbrev - ligger på hjemmesiden hos Adm DK.
Regler for cykelparkering skal overholdes.
Advokat inde over og hjælper med nye vedtægter, som kommer til behandling på en ekstraordinær generalforsamling inden længe.
Tak til bestyrelsen for godt arbejde.

København, den 27. september 2016

Formand Lars Christensen:



Dirigent Lars Sørensen: