

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen "Birkely" den 14. april 2015

- Dagsorden:
1. Valg af dirigent og referent
  2. Bestyrelsens beretning
  3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport
  4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
  5. Indkomne forslag:
    - a) Bestyrelsen foreslår en lejeforhøjelse på kr. 3,00/kvm. fordelt med kr. 1,50 til vedligeholdelse og kr. 1,50 til konsolidering
    - b) Forslag fra Poul Torbensen:  
Bestyrelsen pålægges at få Nykredit til at udarbejde terminsydelser for A/B Birkely for næstkommende 20 terminer. Udregningen skal naturligvis tage udgangspunkt i nuværende rentesituation.  
Forslaget skal alene være til brug for den/de enkelte andelshaveres kommende boligydelses størrelser.
  6. Forslag til ny vedtægt
  7. Valg til bestyrelse:  
Formand Anna Kjeld – modtager genvalg  
Kasserer Leif Lundgaard – ikke på valg  
Medlem Hardy Sørensen modtager ikke genvalg  
Suppleant Laila Vad Hansen  
  
Bestyrelsen indstiller til valg:  
Formand Anna Kjelds for 2 år  
Bestyrelsesmedlem Laila Vad Hansen for 2 år  
Suppleant Hardy Sørensen for 1 år  
Suppleant Sus Thomsen for 1 år
  8. Eventuelt

Deltagere: Repræsentant for samtlige andelshavere med undtagelse af nr. 36, 54 og 68.  
Derudover deltog administrator Anette L. Jensen, indbudt af bestyrelsen.  
Der var afleveret fuldmagter fra nr. 36, 54 og 68.

Pkt. 1 Anette L. Jensen blev valgt.  
Som referent blev Lis Grønbek valgt.

Anette takkede for valget, og konstaterede at generalforsamlingen i h.t. § 22 var indkaldt rettidigt.

Pkt. 2 Anna meddelte i sin beretning, at sagen hos Rafn og Søn er afsluttet.  
Retten gik os imod.

Der blev holdt ekstraordinær generalforsamling den 5. jan. 2015, hvor det blev besluttet ikke at fortsætte med retssager i forbindelse med Nykreditsagen.

Vi har holdt møder med AL-bank ang. regler, og er tilfredse med samarbejdet.

Christina i nr. 54 har solgt sin andel, og vi har bedt Anette L. Jensen se på, om alt er gået efter reglerne.

Vi afventer møde med Nykredit ang. omprioritering af lånet, som udløber i 2019.

Vores vedligeholdelseskonto vokser pænt, vi har nu godt 100.000 kr.

Vi har indhentet tilbud på reparation af sålbænke: kr. 500,00 pr. stk., og udvendig maling af vinduer og døre: kr. 7.000,00 pr. hus. Reparation af sokler har vi ikke fået tilbud på, men iflg. en anden andelsforening (Hegnet) vil det koste ca. Kr. 10.000 pr. hus.

Ejendomsskat og diverse gebyrer er steget. Derfor forslaget om forhøjelse af boligydelsen.

Poul Torbensen nr. 66 ønskede at vide, hvornår man vil omlægge lånet, som udløber i 2019. Anna svarede, at om det bliver i 16, 17 eller 18 afgøres ved det møde, vi afventer med Nykredit.

Poul Torbensen gjorde opmærksom på, at han manglede svar på en henvendelse til bestyrelsen.

Beretningen blev godkendt.

### **Pkt. 3**

Leif gennemgik årsrapporten fra PWC.

Poul Torbensen ønskede at vide, hvad posten bankgæld på kr. 143.878 (side 11) dækker over. Leif svarede, at det er et Nykredit boliglån, men vender tilbage med mere fyldestgørende svar efter kontakt til revisor.

Under anden gæld står der kr. 22.500, (revisorhonorar). Hvorfor stemmer det ikke med beløbet under administrationsomkostninger, hvor der står kr. 24.375 ?

Leif: Vi får svar fra revisor.

På side 17 er vores tekniske andelsværdi angivet til kr. 8.421 pr. kvm. for en 95 kvm. bolig.

Til sammenligning var prisen for handlede række- og parcelhuse i Odense NV for 4. kvartal 2014 kr. 11.440 pr. kvm. Rækkehuse til leje er på nettet set til ca. kr. 5.100 for et 60 kvm. rækkehus i Næsby henholdsvis kr. 7.100 for nye 88 kvm. rækkehuse i Odense SØ.

Den tekniske andelsværdi er det tætteste, man kan komme en prissammenligning mellem ejer-, andels- og lejeboliger. Dog med det forbehold, at andelsboligsektoren er et meget reguleret område, hvor det for leje- og ejerbolig mere er udbud og efterspørgsel, som afgør priserne.

Poul Torbensen: Under noter, side 13 stk. 6 fremgår det, at ejendomsvurderingen er faldet med mere end 2 mill. Hvad skyldes det ?

Leif: Det er den regnskabsmæssige værdi. Vi må hente nærmere forklaring hos revisor.

**Pkt. 4** Leif gennemgik budget for 2015.

Lis Grønbek påpegede, at det nu må være passende at skifte til billigere revisor, da Nykreditsagen er afsluttet.

Anna lovede, at man vil arbejde på sagen.

Lis Grønbek: I budgettet er der afsat 2 x 10.000 kr. til andre konsulenttydelser. Hvad er det til?

Anna: Det er tænkt til bl.a. honorar til Anette L. Jensen og, hvis vi skal have råd fra fagfolk ang. eksempelvis omlægning af lån.

Poul Torbensen: Bestyrelsen har ikke beføjelser til den udgift.

Ved omlægning af lån er det andelshaverne, der skal høres, ikke en konsulent.

Leif: Der vil selvfølgelig blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, når det bliver aktuelt.

Budgettet blev godkendt.

**Pkt. 5 a)** Forhøjelse af boligafgift.

Erik Jørgensen : Det betyder meget for mange beboere, at lejen stiger.

Hardy: Stigningen begrundes med, at vi har et underskud på ca. 26.000 kr. og vi kan forvente stigninger på omkostninger og gebyrer.

I forbindelse med omlægning af lån vil vi (alt andet lige) være bedre stillet, jo mere solvent, vi er.

Forslaget blev vedtaget med 12 stemmer for.

**Pkt. 5 b)** Forslag fra Poul Torbensen.

Forslaget blev vedtaget. Anna påpegede, at man først skal have mødet med Nykredit.

**Pkt. 6** Forslag til ny vedtægt.

Hardy gennemgik først de ændringer, ABF har foretaget i standardvedtægterne.

Derefter de ændringer, som generalforsamlingen tidligere har godkendt som tillæg, til sidst de ændringer, som bestyrelsen har foreslået indført.

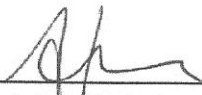
Flere andelshavere gav udtryk for utilfredshed med den ønskede ændring under § 8 stk. 5, hvor der bl.a. står: "Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats."

Afstemning: For vedtægtsændringerne stemte 11.  
Forslaget blev forkastet, da mindst 12 andelshavere skal stemme for ændring.

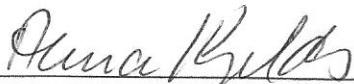
**Pkt. 7** Anna Kjelds blev genvalgt for 2 år  
Laila Hansen blev valgt til bestyrelsen for 2 år  
Hardy Sørensen blev valgt som suppleant for 1 år  
Sus Thomsen blev valgt som suppleant for 1 år

**Pkt. 8** Eventuelt  
Lis Grønbek fik bekræftet ved Anette L. Jensen, at såvel referat fra general-  
forsamlingen som gældende vedtægter skal underskrives af bestyrelsen inden  
udsendelse til andelshaverne.

Referat godkendt den 05. 05. 2015



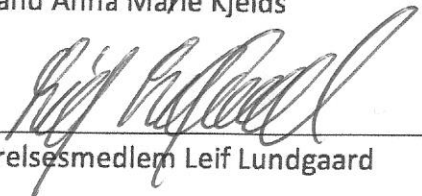
Dirigent Anette L. Jensen



Formand Anna Marie Kjelds



Bestyrelsesmedlem Laila Vad Hansen



Bestyrelsesmedlem Leif Lundgaard