

REFERAT

A/B Woltershus – ordinær generalforsamling

Mødested: Kantine hos Ordning, Lergravsvej 53, 2300 København S
Mødedato: Onsdag den 24. marts 2015
Repræsenteret: 27 andelshavere, heraf 6 ved fuldmagt

Endvidere var ejendomsadministrator Line Lohmann og Tim Larsen fra DEAS A/S mødt.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberegning samt godkendelse af årsrapporten
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften
5. Forslag
 - a. Forslag vedrørende omlægning af foreningens lån
 - b. Forslag om opkrævning af gebyr for ventelister
 - c. Vedtægtsændring vedrørende indbetaling af depositum til foreningen
 - d. Forslag vedrørende tillægsbelåning til indfrielse af kassekredit i Jyske Bank
 - e. Forslag om ændring til husordenen
 - f. Forslag om ændring til husordenen
6. Valg til bestyrelse
Formand Jens Hauschildt
Bestyrelsesmedlem Rustam Frust
Bestyrelsesmedlem Søren Nørregaard Pedersen
Bestyrelsesmedlem Majbritt Damm
Bestyrelsesmedlem Sabine Bangly
1-2 suppleanter
7. Valg af administrator og revisor
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent.

Formanden Jens Hauschildt bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling og foreslog Line Lohmann som dirigent. Da ingen protesterede, takkede Line Lohmann for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet i henhold til vedtægternes § 22 og § 23.

Generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle dagsordenens punkter, undtagen ved forslag 5 c, der krævede tilstedeværelse af 2/3 af foreningens medlemmer.

Tim Larsen blev endvidere valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand Jens Hauschildt aflagde bestyrelsens beretning, der er vedlagt referatet.



3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberegning samt godkendelse af årsrapporten.

Dirigenten gennemgik årsrapport for 2014 i hovedtræk og oplyste, at revisionspåtegningen var blank.

Indtægterne androg 3.586.518 kr.

Udgifterne androg 2.964.628 kr. udviste et resultat før afdrag på 621.892 kr.

Årets resultat udviste et overskud på 391.788 kr. efter afdrag på prioritetsgælden i forhold til budgetteret 0 kr.

Aktiver og passiver balancerede med 49.300.323 kr. hvortil egenkapitalen udgjorde 6.096.525 kr.

Den maksimale andelskrone var i henhold til årsrapporten beregnet ud fra den offentlige ejendomsvurdering 2012 og udgjorde 8,6015 kr. Bestyrelsen foreslog en andelskrone på 8,00 kr.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til årsrapporten, konstaterede dirigenten herefter, at denne samt andelskronen på 8,00 kr. blev enstemmigt godkendt og vil være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

Dirigenten gennemgik foreningens budget for 2014 i hovedtræk og oplyste, at der var afsat kr. 150.000 kr. til udbedring af skorsten, samt 150.000 kr. til løbende vedligeholdelse.

Årets resultat budgetteredes til 0 kr.

Da der ikke var spørgsmål til driftsbudgettet, kunne dirigenten konstatere, at budgettet for 2015 var vedtaget med samtlige mulige stemmer.

5. Forslag

Dirigenten oplyste, at der var udsendt i alt 6 forslag forud for generalforsamlingen.

- a. Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at omlægge eksisterende belåning 4 % kontantlån, hovedstol 9.380.000 kr. til 2 % kontantlån med afdrag, løbetid 20 år, samtidigt bemyndiges bestyrelsen i samråd med administrator til, at kurssikre hjemtagelse af realkreditlån, hvis det vurderes at være til fordel for foreningen**

Tim Larsen fra DEAS gennemgik låneomlægningen, i henhold til medsendte bilag. Låneomlægningen vil give foreningen en årlig ydelsesbesparelse på ca. 91.000 kr. om året, den samlede besparelse over 20 år er ca. 1.820.000 kr. I forbindelse med låneomlægningen vil der komme omkostninger i forbindelse med kurstab på indfrielse af den eksisterende belåning, omkostninger til BRFKredit og DEAS på ca. 115.000 kr., omkostningerne vil blive udgiftsført i resultatopgørelsen for 2015.

Flere andelshavere udtrykte begejstring for låneomlægningen.

Da der ikke var flere spørgsmål til låneomlægningen, kunne dirigenten konstatere, at låneomlægningen var vedtaget med samtlige mulige stemmer.

- b. Bestyrelsen stiller forslag om, at der fra det gældende regnskabsår opkræves gebyr for at stå på foreningens interne venteliste samt indstillingslisten.**

100 kr. pr. år pr. andelshaver for den interne venteliste og 100 kr. pr. år. pr. andelshaver for indstillingslisten

Det blev præciseret at det udelukkende er de medlemmer der står på listen der betaler gebyret.



Da der ikke var flere spørgsmål kunne dirigenten konstatere at forslaget var vedtaget, to medlemmer stemte imod forslaget og 25 medlemmer stemte for forslaget.

**c. Bestyrelsen foreslår følgende indsættes i foreningens vedtægter § 4:
§4.3. Ved indflytning indbetales der for hver andel et depositum til foreningen, der svarer til 3 måneders boligafgift, som tilbagebetales ved fraflytning**

Det blev præciseret at vedtægten er gældende for alle andelshavere der flytter ind i foreningen, vedtægtsændringen får ikke nogen virkning for eksisterende andelshavere.

Jf. foreningens vedtægters § 24. stk. 2, kan vedtægtsændringer kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget vedtages med et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Bestyrelsen redegjorde for forslaget, da der ikke var flere spørgsmål, kunne dirigenten konstatere at forslaget blev foreløbigt vedtaget, et medlem stemte imod forslaget og 26 medlemmer stemte for forslaget, foreningen skal nu indkalde til en ny ekstraordinær generalforsamling hvor forslaget kan endeligt vedtages.

d. Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at optage Realkredit finansiering, 2 % kontantlån med afdrag, løbetid 30 år med et låneprovenu 4.500.000 kr. Låneprovenuet anvendes til indfrielse af kassekredit i Jyske Bank. Indfrielse af kassekredit i Jyske Bank, vil betyde en årlig ydelsesbesparelse for foreningen på ca. 122.000 kr. Samtidigt bemyndiges bestyrelsen i samråd med administrator til, at kurssikre hjemtagelse af realkreditlån, hvis det vurderes at være til fordel for foreningen.

Tim Larsen fra DEAS gennemgik forslaget vedrørende realkreditfinansiering af kassekredit i Jyske Bank. BRFkredit har givet lånetilsagn vedrørende realkreditfinansiering af foreningens kassekredit, hvilket vil betyde en årlig ydelsesbesparelse på ca. 122.000 kr. samtidigt vil foreningen ved realkreditfinansiering indgå aftale om 2 % fastforrentet kontantlån, hvor renten på kassekrediten er med variabel rente.

Da der ikke var flere spørgsmål kunne dirigenten konstatere, at forslaget var vedtaget med samtlige mulige stemmer.

e. Ændring til husordenen vedrørende husdyr

Rustam Frust redegjorde for forslaget, efter kort debat satte dirigenten forslaget til afstemning, forslaget blev ikke vedtaget, 13 medlemmer stemte imod forslaget og 1 medlem stemte for forslaget.

f. Ændring til husordenen vedrørende husdyr

Rustam Frust redegjorde for forslaget, efter kort debat satte dirigenten forslaget til afstemning, forslaget blev vedtaget, 8 medlemmer stemte imod forslaget, 1 medlem stemte blankt og 11 medlemmer stemte for forslaget.

6. Valg til bestyrelsen.

I henhold til foreningens vedtægter var samtlige bestyrelsesmedlemmer på valg for en 1 årig periode.

Bestyrelsen kunne oplyse, at de afholder bestyrelsesmøder en gang om måneden og at alle medlemmer incl. suppleanter bliver inviteret hertil.



Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand Jens Hauschildt

Holmbladsgade 50, 4. tv.

Bestyrelsesmedlem Rustam Frust
Bestyrelsesmedlem Søren Nørregaard Pedersen
Bestyrelsesmedlem Majbritt Damm
Bestyrelsesmedlem Sabine Bangly
Suppleant Rune Sørensen
Suppleant Berit Kjær Larsen

Holmbladsgade 50, 2.th.
Woltersgade 3, 1.th.
Lybækgade 2, 4.tv.
Lybækgade 4, 1. tv.
Holmbladsgade 50, 1.th.
Woltersgade 3, 3.tv.

7. Valg af administrator og revisor

Administrator og revisor blev genvalgt

8. Eventuelt.

Flere beboere gjorde opmærksom på, at de var generet af røg fra rygere i gården. Rygere bedes ryge i midten af gården, længere væk fra facader/vinduer.

Der blev påmindet om, at beboerne skal huske at putte skrald og flasker i affaldscontainere, og ikke ved siden af containerne, eller andre steder på ejendommen.

Til efteråret indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling vedrørende omlægning af foreningens største lån, låneomlægningen vil betyde en væsentlig ydelsesbesparelse.

Der blev oplyst, at bestyrelsen kan kontaktes på fælles e-mail: ab@woltershus.dk, som bliver kontrolleret jævnlige.

Der var herefter ikke yderligere til punktet. Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Underskrift:

Dirigent

Line Lohmann
Ejendomsadministrator

Bestyrelsen:

Formand Jens Hauschildt

Rustam Frust

Søren Nørregaard Pedersen

Sabine Bangly

Majbritt Damm



Bestyrelsens beretning

Velkomst:

Præsentation af bestyrelsen.
Godt i kunne komme

Bestyrelsens Arbejde:

- At fremtidssikre A/B Woltershus, både økonomisk og vedligeholdelsesmæssigt
- At repræsenterer jer. I henhold til vedtægter og husorden.
- Og tage hånd om de forskellige henvendelser der kommer
Ombygning af lejligheder, opskrivning på ventelister, velkomstmøder med nye andels-havere, spørgsmål fra erhvervslejerne osv.

Vi i bestyrelsen har gjort vores bedste, og håber at i er tilfredse.

Vedligehold:

Bestyrelsen har det sidste år prioriteret at bruge pengene afsat på budgettet til vedligehold af opgaver vi har vurderet ikke kunne udsættes:

Facaderne mod gaden: Der er udført reparationer på pudslaget. Det er desværre en løbende opgave vi nok ikke slipper for fremover, da pudslaget suger salt og fugt fra fundamentet.

Sålbænk/gesims med gaden: Der var flere skader som er blevet repareret.

EL: Der var efterhånden en del af trappeopgangene der lyste 24/7, det koster strøm, så vores elektriker har været en del rundt for at sørge for at timerene og kontakterne virker. Søren vores vicevært har gang i en udskiftning til LED-pærer, for at reducerer strømforbruget yderligere.

Dør til barnevognsrummet er skiftet, efter at der blev spottet ubudne gæster (rotter) i rummet.

Varmepumpe: rep. + delvist udskiftet, så beboerne mod Lybækgade kan holde varmen om vinteren.

Skorsten: Skorsten var i en så dårlig stand at den skulle ned. Det er den kommet til stor glæde for os alle. Ikke mindst dem der boede i skyggen af den.

Erhvervslejemål:

Butikker/Erhvervslejemål: Hundesalonen der blev til en sandwich-bar, er nu blevet til en Royal Bagel. Det er en kæde af bagel-butikker, og vi håber de kan blive en stabil lejer. Og en god leverandør af bagels til os alle.

DEAS:

Line Lohmann har været vores kontaktperson i Administrationselskabet DEAS. Lines gode arbejde har været en stor hjælp for bestyrelsen – og til meget stor gavn for A/B Woltershus i det hele taget.

Line stopper desværre, og Helle Dideriksen bliver ny kontaktperson i DEAS. Vi håber på et fortsat godt samarbejde.

Tim fra DEAS, som vi har valgt at søge råd og vejledning hos i forbindelse med omlægning af vores lån, bliver forhåbentligt hængende lidt endnu, for Næste år bliver det tid til den store låneomlægning,



men den tager vi i 2016.

Tim har udarbejdet de forslag omkring låneomlægningen vi skal stemme om i aften. Og han kan helt sikkert svare på jeres spørgsmål omkring låneomlægningerne.

Hvad kan i gøre:

Så har vi en bøn til jer om at sætte jer godt ind i vores affaldssorteringsordning, så vi ikke ender med skrald bygningsaffald over det hele.

Københavns Kommune bliver det bare ikke hentet.

Og det er jo til stor ulempe for os alle.

Og så er det ellers bare at:

Passe på hinanden,

og

Dyrke det gode naboskab.