

Referat fra ordinær generalforsamling i Andelsboligforening Gunilshøj

Lørdag d. 25. maj 2024 kl. 15

Deltagere:

14 andele inkl. bestyrelsen (andel 179, 183, 187, 189, 191, 193, 199, 201, 203, 205, 211, 213, 215, 217). 17 deltagere i alt.

Bestyrelsen:

Hanne Lerche Sørensen (199), formand

Lars Moeslund Svendsen (191), kasserer

Jakob Helmer Nielsen (203), sekretær

Fuldmagter:

Der er givet 6 fuldmagter, hvilket giver 20 stemmer i alt.

Rikke Ladefoged (181) til Berit Høholt (183)

Anette Søe (195) til Anna Rasmussen (215)

Vibeke Degn (221) til Inger Kristensen (211)

Pernille Søndergaard (197) til Hanne Sørensen (199)

Helle Lausten (207) til Jakob Helmer (203)

Lene Andersen (219) til Inger Lis Høholt (205)

Referent: Jakob Helmer Nielsen (203)

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår Michael Kristiansen, som blev valgt.

Dirigenten bemærkede at generalforsamlingen er varslet rettidigt og dermed lovlig.

2. Bestyrelses beretning

Formanden aflagde mundtlig beretning. Beretningen er også udsendt med øvrigt materiale og vedlagt som bilag 1 med referatet.

3. Forslag fra bestyrelsen: Vedtægtsændringer (bilag 9)

Ændringer i vedtægternes §11 på baggrund af ny højesteretsdom og deraf følgende tilføjelser fra ABF. Desuden en tilføjelse til vedtægternes §21 om eksklusion relateret til §11.

Ingen stemmer imod. Vedtaget.

Fastsættelse af andelsboligværdi §19 – Ændring i principper for fastlæggelse af andelsværdier på baggrund af ændring i Andelsboligloven.

Ingen stemmer imod. Vedtaget.

Med en samlet værdistigning på ca. 4 mio. grundet ændring i nettoprisindekset fra seneste ejendomsvurdering (oktober 2012) til oktober 2023, blev det besluttet at fastlægge en reserve under egenkapital til brug for fremtidig værdiregulering af ejendommen. Der lægges således 1 mio. i reserve til eventuel fremtidig værdiregulering af ejendommen. Dette er besluttet under godkendelsen af regnskabet (pkt. 4).

Ændringer i vedtægternes bilag 3 om forbedringsløsninger og materialevalg.

Ingen stemmer imod. Vedtaget.

4. Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab, værdiansættelse og revisionsberetning

Regnskabet for 2024 og bestyrelsens regnskabserklæring blev gennemgået og godkendt uden bemærkninger.

Hovedtal i regnskabet:

Årets resultat før resultatdisponering:	475 kkr.
Balancesum:	21.060 kkr
Egenkapital:	11.605 kkr.
Reserve værdiregulering ejendom:	1.000 kkr.
Reserve henlæggelse og vedligeholdelse:	2.184 kkr.
Overført overskud:	146 kkr.

Som omtalt under punkt 3 vedtog Generalforsamling at anvende princip B i vedtægternes paragraf 19 stk1 littra A, så der anvendes seneste ejendomsvurdering indekseret med nettoprisindeksret. Generalforsamlingen vedtog disse andelsværdier:

72 m ² :	493.810 kr. (var 386.132 kr. per 1.6.2023)
87 m ² :	582.253 kr. (var 455.290 kr. per 1.6.2023)
106 m ² :	688.386 kr. (var 538.280 kr. per 1.6.2023)
109 m ² :	698.704 kr. (var 546.379 kr. per 1.6.2023)

Der henvises i øvrigt til uddybende forklaring om regnskabet i bilag 2 og 3.

5. Drifts- og likviditetsbudget. Fremlæggelse og godkendelse, herunder vedtagelse af eventuelle ændringer af boligafgiften (2024), fastlæggelse af gebyrer og godkendelse af revideret henlæggelses- og vedligeholdelsesplan

Der budgetteres med "Årets resultat før resultatdisponering" på 301.000 kr.

Der budgetteres med overført overført overskud på 35.000 kr. så overført overskud konto forventes at være på godt 180.000 ved udgang af 2024. Der forventes ultimo 2024 af stå ca. 2,3 mio. kr. på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen.

Der afdrages 133.000 på vores lån i 2024. Andelsværdien næste år vil afhænge af udvikling i nettoprisindekset frem til oktober 2024 og inflationen, da sidstnævnte påvirker kursen på vore lån.

I budget for 2024 og frem lægges der op til årligt at øge overførelse fra driftsbudgettet med 25.000 kr. årligt til henlæggelses- og vedligeholdelseskonto for at spare noget op til den større investering der kommer i relation til vi skal have anden varmforsyning end naturgas, forhåbentligt fjernvarme (se bilag 5).

Herudover varsles en stigning på godt 2,47 kr. pr 1.1.2025 til henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen, så indbetalingen ændres således:

72 m²: stiger fra 888 kr. pr. måned til 1.066 kr. pr. måned

87 m²: stiger fra 1.073 kr. pr. måned til 1.288 kr. pr. måned

106 m²: stiger fra 1.307 kr. pr. måned til 1.568 kr. pr. måned

109 m²: stiger fra 1.344 kr. pr. måned til 1.613 kr. pr. måned

Der varsles ikke ændringer i betaling til hverken husleje eller fællesudgifter per. 1.1.2025, men kassereren understregede, at der er en usikkerhed i relation til at den foreløbige grundværdi og deraf afledte grundskyldsbetaling. Den bliver først endelig i løbet af 2025 eller 2026 og hvis den ændres, vil der komme enten krav om ekstra betaling for 2024 og 2025 af grundskyld eller evt. en tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld. Med den ny foreløbige grundværdi er vi sluppet ca. 40.000 kr. lavere i grundskyld årligt end med gamle grundværdiurdering vi havde til og med 2023.

Gebyrer ved salg foreslås hævet med 500 kr. til hhv. 2.000 kr. til salg uden ejendomsmægler og 3.000 kr. ved salg med mægler (bilag 8). Gebyret betales af sælger. Øvrige gebyr forbliver uændrede.

Drifts- og likviditetsbudget for 2024 (bilag 7) herunder også ændring i indbetaling til vedligeholdelseskonto (bilag 6) og hævelse af to gebyrer (bilag 8) vedtaget uden bemærkninger.

6. Forslag:

A. Fra andelshaverne.

Ingen forslag fra andelshaverne.

7. Valg til bestyrelsen: Bestyrelsesmedlemmer på valg for perioden juni 2024 – maj 2026:

- a) Formand – Tidligere formand Hanne Sørensen (201) modtog ikke genvalg. Jakob Helmer (203) blev valgt.
- b) Sekretær – Berit Høholt (183) blev valgt.

8. Valg af to suppleanter for perioden juni 2024 – maj 2025

Berit Høholt (183) overgik fra suppleantposten til sekretærposten. Gosia Kolinska (189) blev valgt. Gosia træder ind som førstesuppleant.

Anne Marie Stephensen modtog genvalg og er 2. suppleant til bestyrelsen.

9. Valg af revisor. Bestyrelsen indstiller revisionsfirmaet Blicher Revision & Rådgivning til genvalg.

Blicher Revision & Rådgivning genvalgt uden bemærkninger.

10. Eventuelt

Under gennemgangen af regnskabet bemærkede Lars, at han har været i kontakt med YouSee vedr. den faste udgift til TV-abonnement. Tidligere har det ikke været muligt at afmelde abonnementer for hver enkelt andel, men det er det nu. Der er noget administration forbundet med det, men bestyrelsen drøfter mulighederne og der kommer en skriftlig besked ud til andelshaverne i juni.

Gosia (189) fremsatte ønske om opstilling/anlæg af trampolin på fællesarealerne. Udgangspunktet var opstilling på det store fællesareal. Der var ingen ønsker imod, så bestyrelsen kigger på mulighederne og drøfter det internt.

Umiddelbart efter Generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig med:

Formand: Jakob E. Nielsen, Gunilshøjvej 203

Kasserer.: Lars M. Svendsen, Gunilshøjvej 191

Sekretær og næstformand: Berit Høholt, Gunilshøjvej 183.

Virklund den 6/6 - 2024



Michael Christiansen, dirigent



Jakob Helmer Nielsen, Formand



Lars M. Svensen, Kasserer



Berit Høholt, sekretær