

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet jævnfør vedtægternes bestemmelse om, at generalforsamlingen afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb (§ 24.). Dog var generalforsamlingen ikke lovlig varslet jævnfør vedtægternes bestemmelse om, at generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel (§ 25.). Indkaldelsen var andelshaverne i hænde den 18. marts og skulle senest have været andelshaverne i hænde 17. marts.

Administrator redegjorde for, at hvis en andelshaver, der ikke er repræsenteret på generalforsamlingen, fremsætter indsigelser inden 14 dage efter referatet fra generalforsamlingen er omdelt, vil generalforsamlingens beslutninger blive erklæret ugyldige.

Sune Christiansen blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning ved formanden

Gustav Kragh-Jacobsen fremlagde bestyrelsens beretning for året 2015. Beretningen var delt op i ti hovedområder.

- Foreningen har afholdt en ekstraordinær generalforsamling om etablering af ni nye altaner.
- Erhvervslejemålet Dansk gjorde indsigelser mod varmeregningen for 2014. Erhvervslejemålet mente, at utætte døre og vinduer var skyld i en kraftig stigning i varmeregningen. Bestyrelsen har fået udbedret de utætte døre og vinduer. Bestyrelsen indgik et kompromis med erhvervslejemålet om den forhøjede varmeregning.
- Bestyrelsen har ikke kunne finde en repræsentant til Gårdlaug Øst. Bestyrelsen opfordrer interesserede andelshavere til at indtræde i Gårdlaug Øst.
- Foreningen har fået en ny energimærkningsrapport. Rapporten er tilgængelig på foreningens hjemmeside. Energimærkningen skal være tilgængelig for eventuelle købere af foreningens andelslejligheder.
- Foreningens interne venteliste er blevet revideret. Hvis en andelshaver ønsker at blive skrevet op på ventelisten, kan bestyrelsen kontaktes på ventelisten@skydebanehus.dk.
- Foreningens vicevært har igennem året fået mange opkald fra andelshaverne. Opkaldene har drejet sig om alt mellem himmel og jord. Viceværten har samlet erfaringerne fra opkaldene i et '*Do-It-Your-Self*' dokument, som er tilgængelig på foreningens Facebookside.
- Bestyrelsen har gennemgået foreningens seneste vedligeholdelsesplan for at se, om der er udbedringer, der skal igangsættes jævnfør planen. Et projekt omkring udskiftning af gesimser er projekteret og vil formentlig blive gennemført i 2016 eller 2017.
- Bestyrelsen har målt hastigheden på foreningens internet og kunne konkludere, at Fiberby leverer en internethastighed på ca. 90 Mbit/s ved en kablet adgang til internettet. Da foreningen i 2014 oprindelig indgik aftalen om internetlevering med Fiberby, blev foreningen stillet en internethastighed på 50 Mbit/s i udsigt.
- Der er i 2015 blevet solgt to lejligheder: Istedgade 66, 3.th. og Istedgade 80, st.th. Velkommen til de nye andelshavere.
- Bestyrelsen har omdelt foreningens gældende vedtægter.

Godkendelse af formandens beretning:

Formandens beretning blev enstemmigt godkendt.

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

Revisor konstaterede, at foreningens regnskab var udsendt rettidigt (se dog under pkt. 1). Revisor fremlagde derpå regnskabet for 2015.

Godkendelse af foreningens regnskab:

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Værdiansættelse

Revisor gennemgik kort de 3 metoder til værdiansættelse:

- Anskaffelsessummen af ejendommen
- Handelsværdien som udlejningsværdi (valuarvurdering)
- Seneste offentlige vurdering

Metode 2 'Handelsværdien som udlejningsværdi (valuarvurdering)' er ikke foretaget.

Generalforsamlingen benyttede sig af metode 3 til at fastslå værdiansættelsen.

Forslag til værdiansættelse:

Forslag: Foreningen sætter værdien til 350,66 kr. per andelskrone

Afstemning:

Værdiansættelse på 350,66 kr. per andelskrone blev enstemmigt vedtaget.

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

Revisor fremlagde drifts- og likviditetsbudgettet for 2016.

Godkendelse af drifts- og likviditetsbudgettet

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Kommentar: Med baggrund i det realiserede beløb (401.702 kr.) for vedligeholdelse i 2015 gjorde administrator forsamlingen opmærksom på, at det budgetterede beløb (185.000 kr.) for vedligeholdelse i 2016 formentlig ikke er højt nok sat. Administrator opfordrede forsamlingen til at give bestyrelsen en bemyndigelse til at bruge et større beløb ekstra, udover de budgetterede 185.000 kr. på vedligeholdelse af gesimser. Administrators opfordring blev stillet som forslag, jf. pkt. 6 b.

Forslag: Bestyrelsen har i 2016 bemyndigelse til at bruge 300.000 kr. ekstra, udover de budgetterede 185.000 kr., på vedligeholdelse af gesimser.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Spørgsmål: *En andelshaver spurgte om, hvorfor foreningens budgetterede ejendomsskatter for 2016 stiger i forhold til 2015?*

Svar: *Revisor svarede, at detaljerne omkring stigningen vil fremgå af foreningens skattebillet.*

5. Forslag om at bestyrelsen i samråd med foreningen administrator bemyndiges til inden næste ordinære generalforsamling at omlægge indestående lån i foreningens ejendom, såfremt sådan omlægning efter en samlet vurdering skønnes økonomiske hensigtsmæssig

Forslaget 'Forslag om mulig låneomlægning' er et fast punkt på den årlige generalforsamling. Forslaget giver bestyrelsen mulighed for at lægge foreningens lån om, hvis det er fordelagtigt for foreningen.

Afstemning:

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Indkomne forslag

6.a.

Administrator redegjorde generelt for fordele og ulemper ved valuarvurderinger. En valuarvurdering er gyldig i 18 måneder og er som udgangspunkt bindende for foreningen. Det vil sige, at foreningen ikke kan se bort fra en valuarvurdering, hvis denne vurderes til at være ugunstig for foreningen.

Administrator skønnede, at en valuarvurdering koster i omegnen af 20.000-25.000 kr. I det tilfælde foreningen vælger at få foretaget en valuarvurdering og denne ligger markant over den nuværende offentlige vurdering, anbefalede administrator, at foreningen ikke benytter sig af den maksimale mulige vurdering til at beregne andelskronen. Ejendomsvurderingerne kan være volatile og indeholde store udsving fra vurdering til vurdering. Det var administrators erfaring, at store udsving i en forenings andelskrone kan stille nogle andelshavere i en svær situation.

Kommentar: En andelshaver fortalte om andelsforeningen AB Duegarden og dennes negative erfaringer med valuarvurderinger.

Kommentar: En andelshaver mente, at en valuarvurdering vil kunne give et bedre og mere nutidigt billede af, hvad andelslejlighederne er værd.

Spørgsmål: *En andelshaver spurgte til den maksimale pris, hun kunne tage for sin andelslejlighed?*

Svar: *Administrator henviste til regnskabets side 24, hvor andelslejlighedernes maksimale værdi per 31.12.2015 fremgår.*

Afstemning:

For: 13, Imod: 23, Undlod: 17

Forslaget blev ikke vedtaget.

6.b.

Forslaget blev behandlet og vedtaget under punkt 4.

6.c.

En repræsentant fra altanudvalget redegjorde for forslaget. Repræsentanten forklarede, at der ikke var noget nyt i forslaget i forhold til samme forslag ved sidste års ekstraordinære generalforsamling, bortset fra, at de nye altanbrugere ikke skulle foretage afskærmning, medmindre alle altanbrugere blev pålagt dette.

Repræsentanten anbefalede, at man gik direkte til en afstemning om forslaget.

Dirigenten valgte ikke at gå direkte til en afstemning, da det var vigtigt, at andelshavernes mening blev hørt.

Kommentar: Nogle andelshavere var bekymret for, at de nye altaner, vil betyde et reduceret lysindfald i de rum, der har vinduer under altanerne.

Kommentar: En andelshaver var bekymret over udsigten til et forhøjet støjniveau i gården, når de nye altaner tages i brug.

Kommentar: Nogle andelshavere var skeptiske over for forslaget, da de nye altaner nogle steder vil ligge tæt på nabovinduer. Endvidere var der skepsis over, at den arkitektoniske udformning ikke var identisk med de nuværende altaner.

Svar: Repræsentanten forklarede, at udformningen på nogle af de nye altaner var anderledes end de eksisterende altaner, da de nye altaner ellers ville blive for små i forhold til prisen.

Kommentar: Nogle andelshavere var af den holdning, at når foreningen tidligere havde godkendt opsætningen af de eksisterende altaner, skulle man være solidarisk og også godkende de nye altaner.

Kommentar: En andelshaver var af den holdning, at der havde manglet en dialog i processen med at udforme de nye altaner.

Svar: Repræsentanten var af den holdning, at altanudvalget netop havde gjort noget ud af dialogen omkring udformningen af altanerne.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte til konsekvenserne af, at kommunen kun godkender nogle af altanerne?

Svar: Repræsentanten svarede, at de andelshavere, der får godkendt deres altan, vil fortsætte projektet, som dog vil blive dyrere end oprindeligt budgetteret.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte til, om altanudvalget havde undersøgt muligheden for at bygge altaner ud til Istedgade?

Svar: Repræsentanten svarede nej.

Afstemning:

For: 40, Imod: 12, Undlod: 1

Forslaget er endelig vedtaget.

7. Valg til bestyrelsen

Gustrav Kragh Jacobsen og Lars Gregers Nepper-Christensen var ikke på valg.

Thea Gade-Rasmussen valgte at stoppe i bestyrelsen efter 10 års virke både som formand og menigt bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen vil gerne rette en stor tak til Thea for hendes store engagement og ildhu. Thea har en væsentlig andel i, at foreningen i dag fremstår sund og veldrevet.

Peter Andersen, Jesper Jørgensen og Sune Christiansen blev alle enstemmigt valgt til en toårig periode.

Jesper Jørgensen blev valgt som formand.

Karl Melchior og Line Samsø blev begge valgt som suppleant for en etårig periode.

8. Valg af administrator

Advokat Carsten Kirstein blev enstemmigt genvalgt som administrator.

9. Valg af revisor

Revisor Eigil Hansen blev enstemmigt genvalgt som revisor.

10. Eventuelt

Spørgsmål: *En andelshaver spurgte til, om sager vedrørende Gårdlaugene kunne diskuteres på denne generalforsamling?*

Svar: *Bestyrelsen henviste til de respektive Gårdlaug. Martin Müller er foreningens repræsentant i Gårdlaug Vest. Foreningen har ikke nogen repræsentant i Gårdlaug Øst (se punkt 2, Bestyrelsens beretning).*

Formanden takkede for en god og rolig generalforsamling. Andelshaverne opfordres til at følge med på foreningens hjemmeside www.skydebanehus.dk.

Dirigent:

190416

Bestyrelsen: