

Referat fra ordinær generalforsamling AB Udsigten den 14. marts 2017

1. Valg af dirigent

Helle Tang fra Spar Nord, Boligadministration blev valgt som dirigent. Generalforsamlingen erklæres for rettidig indvarslet ifølge vedtægterne. Indkaldelse og regnskab postomdelt den 25.02.2017.

Fremmødte beboere: 32

Stemmeberettigede fremmødte (én person pr. andelsbolig): 25 + 2 fuldmagter

2. Bestyrelsens beretning

Beretningen er blevet sendt til samtlige husstande pr. mail inden generalforsamlingen.

Uddybende spørgsmål til beretningen:

Formanden orienterede om, at Bestyrelsen har afholdt møde med Advokat Poul Thorup som er medindehaver af Houmøller og Thorup. Bestyrelsen ønskede at tilkendegive utilfredsheden med sagsforløbet, de mange advokat skift, det langstrakte tidsforløb og udfaldet af sagerne. Bestyrelsens formål med mødet var, at Foreningen skulle have refunderet nogle af advokat udgifterne der er indbetalt til Houmøller og Thorup.

På mødet lovede Poul Thorup en tilbagemelding i februar måned 2017. Efter flere forsøg på at komme i kontakt med Poul Thorup modtog bestyrelsen den 7. marts et brev via mail fra Poul Thorup. Der bliver i brevet beklaget over sagens langstrakte forløb men firmaet betragter sagen for afsluttet.

Konklusionen er helt klart, at Houmøller og Thorup ikke agter at yde nogen form for økonomisk kompensation.

AB Udsigten har kun den mulighed at indbringe sagen for Advokatklagenævnet. At indbringe en klage til advokatklagenævnet over Houmøller og Thorup vil medføre flere advokatudgifter og en risiko for, at foreningen ikke vil få medhold i synspunkterne om mangelfuld og dårlig advokatbistand.

Bestyrelsen har den holdning at der ikke bør foretages yderligere. Der blev på Generalforsamlingen givet udtryk for samme holdning fra de fremmødte.

Beretningen blev herefter godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2016

Helle Tang fra Spar Nord Boligadministration gennemgik regnskabet.

Indkomne forslag nr. 4 blev behandlet under dette punkt.

"Da vores boliger nu er 10 år kan vi forvente at der vil komme nogle reparationer/skader, som foreningen kan komme til at dække. For at undgå at der ikke skal indbetales et større engangsbeløb fra den enkelte andelshaver eller huslejen må forhøjes i disse tilfælde – stilles der forslag om at der hensættes 200 tkr af det beløb vi har fra de udbetalte beløb fra garantier til at imødegå disse udgifter."

Fremsat af Bestyrelsen.

Afstemning ved håndsoprækning: 24 stemte for dette forslag (1 stemmeberettigede var ikke tilstede ved denne afstemning – kom senere.)

Beslutning: Det blev besluttet at der hensættes yderligere 200.000 til henlæggelse – Der bliver i alt henlagt 230.000 kr. i 2016 regnskabet.

Under noter til resultatopgørelsen for 2016 fremgår følgende af det udleverede regnskab inden afholdelsen af Generalforsamlingen.

Note 3. Øvrige indtægter:

Handelsgebyr	6.000
Forligsbeløb/ Entreprenørgaranti	234.014
I alt	240.014

Note 7. Administrationsomkostninger:

Revision.....	5.000
Advokathonorar.....	8.100
Administrationshonorar, Spar Nord.....	44.566
Kontingent, ABF.....	5.952
I alt	63.618

Ved indbetaling af Tømrergarantien samt forliget med Jyske Bank er advokathonoraret fratrukket med bogføringen af indtægten og derfor fremgår advokatudgiften ikke af regnskabet. Der laves en rettelse hertil således, at det fulde indtægts beløb fremgår og advokathonoraret fremgår af note 7.

Nyt revideret regnskab 2016 omdelt til alle husstande 31.03.17 hvoraf følgende fremgår:

Note 3 side 13 - Indbetalt garanti samt forlig på deponeringskonto i Jyske Bank 2016:

Indbetaling af tømrergaranti.....	kr. 179.639
Indbetalt forlig med Jyske Bank.....	kr. 150.000
I alt indbetalt garanti i 2016	kr. 329.639

Note 7 side 14 - Advokathonorar 2016:

Honorar vedr. Jyske Bank sagen.....	46.875
Honorar vedr. Tømrergarantien.....	48.750
Noteret honorar i regnskabet 2016.....	8.100
I alt advokathonorar 2016.....	103.725

Årsregnskabet er tilrettet med ovennævnte ændringer. Nyt regnskab for 2016 er omdelt til alle andelshavere med ovennævnte rettelse den 31.03.17.

Årsregnskabet 2016 godkendt af generalforsamlingen med ovennævnte rettelse.

4. Forelæggelse af drifts og likviditetsbudget for 2017

Drifts- og likviditetsbudget blev gennemgået af Helle Tang, Spar Nord Boligadministration.

Indkomne forslag - Punkt 2 behandlet under dette punkt.

"Hidtidig budgetteret udgift til advokat 75 tkr reduceres til 25 tkr i budget 2017 – der stilles forslag om at forskellen 50 tkr henlægges i budget for 2017, så henlæggelsen ialt bliver 80 tkr. "

Fremsat af Bestyrelsen.

Drifts- og likviditetsbudget for 2017 blev efterfølgende godkendt som udsendt 25.02.17.

5. Godkendelse af andelskronens værdi for det kommende år

Godkendt på generalforsamlingen at andelskronens værdi fastsættes efter oprindeligt indskud. Andelskroneværdien er for det kommende år: **kr. 0,968.**

Ved salg af andel er det Spar Nord Bolig som udarbejder foreningens salgsdokumenter. Er der merkøb/forbedringer i andelen skal det opgøres jf. andelsboligloven og vedtægterne. Når dette er opgjort giver det sammenlagt med andelsværdien lovens maksimalpris. Den enkelt andelshaver kan vælge at sælge under denne pris.

6. Indkomne forslag

Forslag nr. 1.

"Jeg ønsker en afstemning om at der bliver udarbejdet vedtægts ændringer så der bliver åbnet op for muligheden for udlejning af andelsbolig.

Der er flere grunde til det er en god ide.

1. vi vil ikke være så stavnsbundet hvis der skulle opstå et ønske om at flytte og ikke umiddelbart kan sælge sin bolig.

2. Det vil være mere attraktivt at købe en andelsbolig hvor udlejning er en mulighed.

3. Det skal ikke være op til den siddende bestyrelse at vurdere om der er vægtige grunde til udlejning, for har man et ønske om at udleje sin bolig er det nok fordi det er vigtigt. Og det skal præciseres hvilke betingelser der skal være opfyldt. Så det er ens for alle og gennemskueligt.

Jeg kan godt forstå at der kan være nogen der er skeptiske ved udlejning. Men jeg ser ikke der skulle opstå flere problemer ved at vi beboere selv har medbestemmelse for hvornår vi vil udleje end at det er bestyrelsen der bestemmer det."

Martin Scheurer - nr. 37

Martin var desværre forhindret i at deltage i Generalforsamlingen. Forslaget blev drøftet før den endelige afstemning. Der var andelshavere der gav udtryk for, at de synes det skulle være muligt at udleje vores boliger uden nogen form for kriterier grundet bl.a. svigtende salg. Andre gav udtryk for deres bekymring ved udlejning.

Der var skriftlig afstemning:

9 stemte ja for udlejning.

18 stemte nej for udlejning

Det betyder, at det er vedtægterne § 11 som er gældende i forhold til evt. udlejning.

§ 11 stk. 1:

En andelsbolig må udlejes eller fremlejes, når vægtige grunde taler herfor. Bestyrelsen skal i hvert enkelt tilfælde godkende såvel lejerne og lejevilkårene, men kan alene nægte godkendelse hvis økonomiske faktorer taler herfor, eller hvis den pågældende lejer må antages at ville virke forstyrrende på de øvrige andelshavere.

§ 11 stk. 2:

Bestyrelsen kan ikke nægte godkendelse af udlejning til andelshaverens forældre eller børn. Tilsvarende kan den oprindelige entreprenør/initiativtager udleje de andelsboliger denne disponerer over som følge af, at disse ikke er blevet solgt på tidspunktet for byggeriets overdragelse til andelsboligforeningen, og som denne således indestår for m.h.t. betaling af boligafgift m.v. udlejes, idet der dog gælder tilsvarende regler for bestyrelsens godkendelse af lejeren, som er anført i stk. 1, 2. pkt.

§ 11 stk. 3:

Fremleje eller lån af enkelte værelser i andelsboligen kan tillades af bestyrelsen på de af denne fastsatte betingelser.

Forslag nr. 2:

Behandlet og godkendt under Budgettet – *se punkt 4.*

Forsalg nr. 3:

”Nye regler fra 2016 vedr. energimærkning på andelsboliger: der skal ikke længere indhentes ny energimærkning for hele ejendommen som hidtil, det påhviler sælger af den enkelte andelsbolig at få den udfærdiget ved salg - der stilles forslag om at vi fremadrettet benytter denne ordning”

Fremsat af Bestyrelsen.

Forslaget godkendt. Nuværende energimærkning udløber den 18.03.17.

Det betyder, at den enkelte andelshaver fremover selv skal indhente og betale udfærdigelsen af energimærkning til brug ved salg.

Forslag nr. 4:

Behandlet og godkendt under Regnskab – *se punkt 3.*

7. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Tove Lund som blev valgt den 17.03.16 for 2 år - ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

Jørgen Villadsen	Nr. 67	Formand genvalgt for 1 år
Sonja Kjær	Nr. 79	Valgt bestyrelsesmedlem 17.03.16.
Jan Andersen	Nr. 51	Nyvalgt bestyrelsesmedlem for 1 år
Birte Sigsgaard	Nr. 41	Genvalgt bestyrelsesmedlem for 2 år
Kurt Jensen	Nr. 93	Genvalgt bestyrelsesmedlem for 2 år
1. suppleant – Anni Bundgaard	Nr. 39	Genvalgt
2. suppleant – Asger Kristensen	Nr. 85	Nyvalgt
Revisor: Redmark		Genvalgt
Kritisk revisor: Margareth Jensen	Nr. 77	Genvalgt

8. Eventuelt

- Rebild kommune har besluttet, at der i 2017 kommer nye sorteringsordning vedr. dagrenovation. Alle husstande får ny affaldscontainer med 2 rum. Det er undersøgt at disse nye containere kan være i vores affaldsskærme.
- Der er ønske fra nogle andelshavere i C- og D-rækken, at der bliver opsat et skilt med BLIND VEJ – da der er meget trafik som blot kører ned for at vende og heriblandt også tungt trafik som er til gene for beboerne.
- Der er generalforsamling i Højdedragets Grundejerforening den 21.03.17 hvor alle Andelshavere er velkommen.
- Der er ønske om at der indkøbes et ekstra køleskab med glaslåge til fælleshuset bl.a til køling af drikkevarer når der afholdes fest i huset.
- Der blev fra D-rækken fremsat ønske om, at deres hæk på ydersiden ud mod Overbækken også bliver klippet af foreningen grundet af sikkerhedsmæssige årsager p.g.a. den høje vold.
- Der blev spurgt til den kollektive ordning ved internet. På ekstraordinær generalforsamling den 21.10.14 blev det vedtaget at indgå en 5 årig aftale med Bredbånd Nord vedrørende levering af internet fra 01.02.15.

Administration af fælleshuset

- Inga Hjelm i nr. 63 fortsætter som administrator af fælleshuset og værelserne. Inga har solgt sit hus på 01.08.17 derfor skal der findes en ny administrator til den tid.

Generalforsamling i Højdedragets Grundejerforening

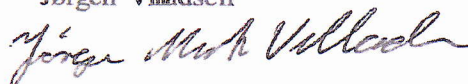
- Generalforsamlingen bliver afholdt den 21.03.17, hvor Jørgen Villadsen og Kurt Jensen deltager.
- Mailadresse på nye andelshaver sendes til Højdedragets Grundejerforeningen så de fremover kan modtage informationerne fra Grundejerforeningen - Det anbefales at læse det Grundejerforeningen udsender.

Jørgen Villadsen afsluttede den ordinære generalforsamling med at takke for god ro og roden under afholdelsen af generalforsamlingen. Herefter var der fælles hygge, snak og lidt mad og vin.

Referent
Birte Sigsgaard

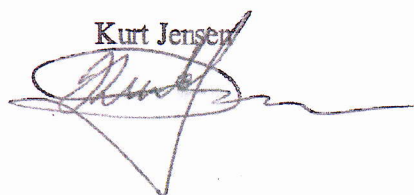
Dirigent Helle Tang

Jørgen Villadsen



Sonja Kjær

Kurt Jensen



Jan Andersen



Birte Sigsgaard

