

J.nr. 4005293 FH/jl

REFERAT

Onsdag den 11. maj 2016 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dyssen I på Ølsted Kro.

Til stede var følgende andelshavere/beboere:

Bavnager 110 i henhold til fuldmagt
Bavnager 112
Bavnager 114
Bavnager 116
Bavnager 138
Bavnager 142
Bavnager 144
Bavnager 152
Bavnager 154
Bavnager 170
Bavnager 176
Bavnager 192 i henhold til fuldmagt
Bavnager 194

I generalforsamlingen deltog desuden administrator, advokat Flemming Hessner og bogholder Kirsten Pedersen.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af brugsafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse og formand.
7. Valg af administrator.
8. Eventuelt.

Ad dagsordenens punkt 1:

Til dirigent blev valgt administrator, advokat Flemming Hessner, der konstaterede generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed.

Ad dagsordenens punkt 2:

Bestyrelsesformanden, Jan Beining, aflagde på bestyrelsens vegne beretning.

Beretningen vedhæftes nærværende referat, som en integreret del af referatet.

Der var ingen bemærkninger til beretningen, som blev taget til efterretning og godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3:

Jan Beining gennemgik årsregnskab/årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2015.

Resultatopgørelsen udviser et driftsoverskud på kr. 79.629,68.

Der var ingen spørgsmål til resultatopgørelsen, som blev enstemmigt godkendt.

Jan Beining gennemgik hele balancen pr. 31.12.2015.

Der var ingen spørgsmål til balancen.

Jan Beining oplyste, at kursen på de enkelte andelsboliger pr. 31.12.2015 fremgår af noterne.

Administrator gjorde opmærksom på, at størsteværdien, der kan handles til, for 19 boligers vedkommende er kr. 518.299,73 og 1 bolig kan maksimalt sælges til kr. 720.374,66.

Disse beløb/kurser er gældende frem til næste generalforsamling.

Ad dagsordenens punkt 4:

Jan Beining gennemgik herefter bestyrelsens budgetforslag for 2016 og henledte andelshavernes opmærksomhed på, at brugsafgiften hæves fra 01.06.2016, jf. angivelsen af brugsafgifterne.

Vedrørende udgifterne i budgetforslaget for 2016 oplyste Jan Beining, at andelshaverne specielt skal lægge mærke til henlæggelse til vedligeholdelse på kr. 90.000,00.

Dette beløb bliver efter aftale med Nykredit hævet til kr. 110.000,00 på sigt.

Med disse oplysninger og bemærkninger blev budgettet enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens punkt 5:

Der var ingen forslag til afstemning på generalforsamlingen.

Ad dagsordenens punkt 6:

Jan Beining blev genvalgt som formand for en periode på to år.

Michael Poulsen fratrådte og i stedet blev valgt Michael Alsing for en periode på to år.

Bestyrelsen består herefter af:

Jan Beining (formand)
Flemming Revens
Michael Alsing

Som suppleant blev Ove Kemner genvalgt og som ny suppleant blev valgt Michael Poulsen.

Ad dagsordenens punkt 7:

Advokat Flemming Hessner blev genvalgt som administrator året ud.

Administrator gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at dette givet bliver den sidste periode for advokat Flemming Hessner og Kirsten Pedersen.

Advokat Flemming Hessner oplyste generalforsamlingen om, at det er aftalt med Jan Beining at drøftelse af ny administration m.v. påbegyndes efter sommerferien.

Michael Poulsen og øvrige tilstedeværende roste formanden Jan Beining for det arbejde han udførte og håbede, at han ville fortsætte mange år endnu.

Til dette bemærkede Jan Beining, at han har planer om at flytte på et tidspunkt, måske allerede om to år.

Der var ikke yderligere bemærkninger under dette punkt.

Ad dagsordenens punkt 8:

Der var ikke yderligere drøftelser under dette punkt.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

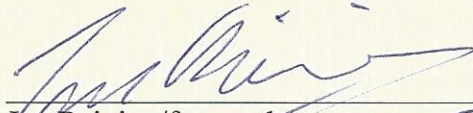
Som dirigent:



Flemming Hessner, advokat

Ølsted, den 5/6-2016

I bestyrelsen:



Jan Beining/formand



Flemming Revens



Michael Alsing

Information fra bestyrelsen

11. maj 2016

Bestyrelsens beretning 2016

Lad os bare slå fast: 2015 har været et temmelig stille år for AB Dyssen.

Driften kører som den skal og tingene går sin gang Boligerne bliver solgt forholdvist hurtigt og det har været småt med vedligehold og andre udgifter.

Der har været en smule vedligehold, deraf 2 lidt dyrere opgaver. En bolig har fået udskiftet hele sit varmesystem, da det eksisterende er så gammelt at det ikke længere kan vedligeholdes og en har fået et nyt ovenlysvindue.

Det leder os hen til endnu en gang at henstille til andelshaverne at man må forstå at alle udgifter som vedrører andelsboligforeningen IKKE kan eller skal igangsættes uden bestyrelsen er orienteret og har haft mulighed for at se på andre løsninger eller tilbud. Vi forventer at andelshaverne selv sørger for kontakten til diversen håndværkere, men i sidste ende kan intet sættes i gang uden bestyrelsens godkendelse.

I den forbindelse skal det igen nævnes at hvis dette sker, så er det for egen regning.

Vi har i årets løb omsat 20% af boligerne, altså 4 stk. Nr. 138 til Flemming og Ulla, nr. 144 til Rene, nr. 174 til Aram og nr. 176 til Michael. Både 174 og 176 blev solgt meget billigt, men begge salg skyldes personlige ønsker om at komme videre i en fart. En fornuftig pris på en bolig i dag er omkring 350.000 kr. og som det fremgår af regnskabet er andelsværdien en del højere.

Apropos regnskabet, så blev det vedtaget at hæve brugsafgiften med 125 kr. pr. måned indtil vi igen havde opbygget en kontantbeholdning som gjorde at vi helt er uafhængige af den kassekredit vi har hos Nykredit. Der er vi ikke helt endnu. Pr. 1/3 havde vi stadig brug for 133.000 kr. af denne kredit for at kunne dække vores udgifter.

Når det er sagt, så skal det ses i lyset af vi pr 31/12-15 havde et indestående på 57.000 kr. i banken samt benyttet 126.000 kr. af kreditten. Samme dato i 2014 havde vi 15.000 kr. i banken samt benyttet 176.000 kr. af kreditten – vi har altså forbedret os med 92.000 kr. i årets løb.

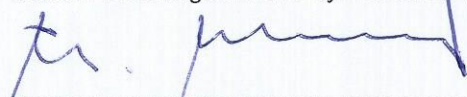
Nu vi er ved Nykredit. I år skal vi vedtage en mindre huslejestigning som primært skyldes 2 ting. Den ene er at hensættelse til vedligehold fortsat stiger – i år til 90.000 kr. og vi skal op og ramme 110.000 kr. om et par år. Den anden ting er den stigning i bidragssatsen hos Nykredit som trådte i kraft 1/7 sidste år, men som ikke var med i budgetet.

Der har været stor snak om Nykredit henover året, da de har hævet deres bidragssatser voldsomt for de private kunder. Dette har medført noget af en shitstorm for dem. Det er endnu ikke annonceret, men forventningen er at når de har suget alt hvad de overhovedet kan ud af de private kunder, så vil erhvervskunderne – blandt andet os selv – også få endnu et nøk på skruen.

Den tid, den sorg. Hvis de vil gøre det i år kan det tidligst gøres fra 4. kvartal.'

Vi takker for fremmødet.

Således beretningen for AB Dyssen for 2016



Dirigent