

År 2023, den 14. juni kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Udenbys Klædebo i Sankt Johannes Kirke, Blegdamsvej 1 B, 2200 København N.

Formand Peter Bye Andersen Alsig bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Som dirigent valgtes advokatfuldmægtig Signe Kathrine Kiilerich, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 70 andele var 26 til stede, heraf 9 ved fuldmagt. Under vejs i generalforsamlingen forlod 1 andelshaver generalforsamlingen, men gav dog fuldmagt til en anden. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelige vedtagelse af vedtægtsændringen i pkt. 5.b.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Peter Bye Andersen aflagde på vegne af bestyrelsen beretningen. Beretningen er vedhæftet referatet som **bilag 1**.

Der lød en stor tak til bestyrelsen for deres arbejde.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2022 samt stillingtagen til regnskabs godkendelse. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger.

Advokatfuldmægtig Signe Kathrine Kiilerich forelagde årsrapporten for 2022, herunder noten vedrørende andelspriserne og de centrale nøgleoplysninger.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inkl. andelsprisen var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Advokatfuldmægtig Signe Kathrine Kiilerich gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2023.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at budgettet for 2023 blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag

5.b. Forslag fra bestyrelsen om låneomlægning af foreningens lån 303 og 358 med en restgæld på kr. 53.189.182 til et nyt fastforrentet 30-årigt lån med en rente på enten 4 % eller 5 %. Låneomlægningen vil medføre en stigning i den årlige ydelse på enten ca. kr. 1.600.000 (5 % lånet) eller 1.200.000 (4 % lånet), hvilket finansieres af foreningens driftsoverskud. Til generalforsamlingen vil foreningens bankrådgiver Mikael Vedel fra Jyske Bank deltage til forklaring af forslaget.

Dirigenten præsenterede kort om forslaget og gav derefter ordet til Mikael Vedel fra Jyske Bank, som forklarede nærmere omkring forslaget.

Mikael Vedel forklarede, at låneomlægningen vedrørte foreningens lån 303 og 358, og som ville blive sammenlagt til ét samlet fastforrentet lån med én årlig afdragsprofil. Lånet er således ikke fuldstændig afdragsfrit. Der er tale om enten omlægning til et 4 % eller 5 % lån. Begge lån giver mulighed for en senere omlægning, såfremt renten skulle falde igen. Dette holder banken samt administrator i samarbejde løbende øje med.

Mikael Vedel forklarede, at fordelene ved 5 % lånet er, at lånet har en højere kurs end 4 % lånet, men at 4 % lånet alene vil medføre en stigning i den årlige ydelse med ca. kr. 1.200.000, hvor 5 % lånet vil medføre en stigning i den årlige ydelse med kr. 1.600.000. Der er et kurstab på 2 point på 5 % lånet og et kurstab på 6 point på 4 % lånet.

Lånet kører ikke de næste 30 år men alene de næste 12,5 år, hvorefter foreningen skal mødes igen til en generalforsamling, idet her skal foreningen begynde at afdrage på det fulde lån igen. Hvis foreningen ikke har råd til det, så skal vi låneomlægge igen om 12,5 år, hvis ikke, foreningen har gjort det inden.

Der opstod en debat om fordele og ulemper ved de to forskellige lån.

Bestyrelsen forklarede, at de indstillede 4 % lånet, idet dette gav et større overskud i driften, så foreningen også har mulighed for at spare ca. 400.000 op ved siden af afviklingen af gældende. Ejendommen har et stort vedligeholdelsesbehov, hvorfor dette er vigtigt. Vælges 5 % lånet med en ydelse på 1.600.000, så har foreningen alene et snærvært overskud i driften til vedligeholdelse.

Flere andelshavere havde spørgsmål, som blev besvaret af Mikael Vedel.

Dirigenten forklarede, at der ville stemmes om det mest vidtgående forslag først, dvs. 5 % lånet, og såfremt dette blev vedtaget, ville man ikke gå videre. Hvis det ikke blev vedtaget, ville der blive stemt om 4 % lånet.

Forslaget om optagelse af 5 % lånet blev sat til afstemning først, og dirigenten konstaterede, at forslaget blev forkastet med 0 stemmer for, 26 stemmer nej og 0 der stemte blankt.

Forslaget om 4 % lånet blev derfor sat til afstemning, og dirigenten konstaterede efter endt afstemning, at forslaget blev vedtaget med 26 stemmer for, 0 stemmer imod og 0 der stemte blankt.

5.b. Forslag fra Anine Svane om tilføjelse til vedtægternes § 13, stk. 2, litra B om anciennitet ved sammenlægning.

Anine Svane præsenterede forslaget.

Forslaget gav anledning til debat.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at forslaget vedrørte en specifik og aktuel situation mellem hende og forslagsstiller vedrørende retten til en lejlighed.

Det blev drøftet, at de nugældende regler kun vedrørte meget sjældne situationer.

Dirigenten konstaterede efter endt afstemning, at forslaget blev forkastet med 3 stemmer for, 13 stemmer i mod og 10 der stemte blankt.

5.a. Bestyrelsen stiller forslag om revisorskifte fra Aaens & Co. til Beierholm.

Dirigenten præsenterede nærmere forslaget.

Det blev forklaret, at det er administrators opfattelse, at Beierholm laver nogle mere pædagogiske og overskuelige regnskaber, som vil være en hjælp til andelshaverne.

Dirigenten konstaterede efter endt afstemning, at forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Valg til bestyrelse

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år nyvalgtes Mads Reenberg, Mads Risom og Oliver Breum.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Peter Bye Andersen, formand	(valgt den 15. juni 2022 for 2 år)
Markus Leding	(valgt den 15. juni 2022 for 2 år)
Sabrina Meersohn Meinecke	(valgt den 15. juni 2022 for 2 år)
Mads Reenberg	(nyvalgt den 14. juni 2023 for 2 år)
Mads Risom	(nyvalgt den 14. juni 2023 for 2 år)
Oliver Breum	(nyvalgt den 14. juni 2023 for 2 år)

Som suppleanter for 1 år genvalgtes Sofie Vadstrup Harder og nyvalgtes Ida Holm Nathan.

7. Valg af repræsentant til gård- og passagelaug

Som repræsentanter til gårdlauget valgtes fra gård 1 Anton Svane Olesen og Casper Benthien fra gård 2.

En andelshaver efterspurgte, at det blev oplyst ved opslag i opgangene, hvem der er aktuelle gård- og passagelaugsrepræsentanter, så man ved, hvem man skal henvende sig til, hvis man har noget til gårdlauget.

8. Eventuelt

En andelshaver spurgte, hvordan foreningen omdeler information, hvis man ikke er på Facebook. Bestyrelsen er opmærksom på, at der er nogen, som ikke har Facebook, og derfor vil der altid blive sat opslag op i opgangene eller på hjemmesiden.

En andelshaver spurgte, om betaling af nye nøgler til andelslejlighederne kan køre over administrator i stedet for via bestyrelsen, og om betaling af nøgler kan køre over boligafgiften eller via mobilepay. Bestyrelsen ville tale nærmere om dette og tage fat i administrator, hvis det bliver aktuelt at ændre.

--oo0oo--

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.55.

Som dirigent/referent:

Signe Kathrine Kiilerich

I bestyrelsen:

Peter Bye Andersen (formand)

Mads Reenberg

Mads Risom

Sabrina Meersohn Meinecke

Markus Leding

Oliver Breum