

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen NH tirsdag d. 20. marts 2007

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag:
 - 1) Afstemning om fastsættelsesmetode af andelskronen, dvs. efter valuarvurdering eller den offentlige vurdering, da den offentlige vurdering ligger væsentligt over valuarvurderingen og vi dermed sparer udgiften til valuar.
 - 2) Tilføjelse til §3, stk. 1 i vedtægterne: Dispensation for indflytningskrav kan gives i op til 4 mdr. Ved større renoveringer. Ved større renoveringer forstås totalrenovering af køkken og bad.
 - 3) Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at optage et lån/byggecredit på op til 500.000,- kr. til renoveringsarbejde
 - 4) Bestyrelsen anbefaler, at det vedtages, at man fremover betaler 500,- kr. ved fravær fra arbejdsweekenden som kompensation. Alternativet til denne løsning er, at andelsboligforeningen fremover betaler alle vedligeholdelsesudgifter mod huslejestigning.
 - 5) Nedsættelse af arbejdsudvalg op-nedtagning af havemøbler
6. Valg til bestyrelsen. Torben fratræder og ønsker ikke genvalg. Anne, Bente & Daniel er på valg og modtager gerne genvalg.
7. Eventuelt

I øvrigt henvises til Årsrapport for 2006, Budget for 2007, der blev sendt ud med mødeindkaldelsen, samt vedtægterne for Andelsboligforeningen NH

Til generalforsamlingen var 17 andelslejligheder repræsenteret, 3 via fuldmagter. Derudover deltog statsautoriseret revisor Jannik Hansen fra Baagø Schou - Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

Ad. 1)

Anna blev valgt til dirigent og Anne til referent.

Dirigenten fastslog, at indkaldelsen til generalforsamlingen var sket lovligt og i overensstemmelse med vedtægterne.

Ad. 2)

Bestyrelsen bød velkommen til årets generalforsamling, og gjorde opmærksom på, at vi i år kan fejres 100-års fødselsdag, da bygningen blev opført i 1907.

- Det forgangne år har budt på intet mindre end 5 lejlighedssalg og i den forbindelse bydes velkommen til Mikkel, Melissa og Isa, Trine og Tommy samt Kenneth, der nylig har overtaget erhvervslejligheden 2A, st. tv.
- Altanprojektet er sat i bero pga. for stor arbejdsbyrde for bestyrelsen. Foreløbige beregninger har dog vist, at totaludgiften for altaner vil ligge omkring 2,5 mio. kr. mens en tagterasse vil koste ca. 500.000,- kr. Hvis der er stemning for at gå videre med projektet foreslog bestyrelsen, at der blev afsat et beløb til at inddrage et rådgivende ingeniørfirma og nedsat et arbejdsudvalg, der kunne arbejde videre med projektet. Umiddelbart var der ingen reaktioner på dette.
- Dørtelefonerne skulle nu, efter en række af reparationer, fungere optimalt. Reparationerne er foregået indenfor garantien og har derfor ikke kostet andelsboligforeningen ekstra.
- Der er blevet installeret udluftningskanaler i kælderen for at imødegå fugtproblemer og det ser allerede ud til at fungere efter hensigten. Samtidig er der blevet isoleret de steder, der manglede isolering
- Soklen i gården er blevet muret op for at undgår indtrængende vand og dermed fugtskader. Soklen til gaden forventes ligeledes at skulle gennemgå renovering i løbet af foråret.

- Nedløbsrør i gården er blevet repareret og tagrenderne er blevet rensset ved samme lejlighed. Ligeledes er der et tagvindue på loftet der er blevet repareret.
- Der er vand i kælderen og der er derfor bestilt ny brønd.
- Grundet altanerne på Amagerbrogade 146 er der kommet mange duer til gården. Der er fundet en løsning på problemet der deles med Sigbrits Allé 15 samt Amagerbrogade 146-48
- Energimærkning på bygningen er påbudt ved lov pr. 1. januar 2007. Bestyrelsen har indhentet tilbud på dette.
- Cykelskurene i gården har fået nyt tag betalt af IP-administrationen
- Bestyrelsen har kontaktet ejeren af bygning 150 for at få ham til at udskifte de fliser der blev ødelagt i forbindelse med opførelsen af tilbygningen
- Efter uddeling af sedler angående storskrald til samtlige beboere ser det ud til, at reglerne stort set bliver overholdt. Bestyrelsen anmoder om, at man også for fremtiden respekterer reglerne og evt. deponerer storskrald i kælderen til afhentningen kommer. Man er også velkommen til at anmode bestyrelsen om at bestille afhentning.
- Den afholdte arbejdsweekend forløb som planlagt, men med begrænset fremmøde. Næste arbejdsweekend er planlagt til d. 12-13. maj 2007. Er man forhindret i at deltage, er man velkommen til alligevel at skrive sig på en arbejdsopgave og udføre den på et andet tidspunkt.

Ad. 3)

Gennemgang af det realiserede samt budgetterede regnskab for 2006:

Indtægter beløbet sig til i alt 831.252,- kr. og lægger sig dermed tæt op af de budgetterede 830.300,- kr.

Den største enkeltudgift i regnskabet er renter på prioritetsgælden på 174.739,- kr. Samlet set har der i 2006 været udgifter for 693.663,- kr. hvilket giver et samlet overskud på 137.589,- kr.

Gennemgang af balance:

Jannik bemærker, at uanset den senere afstemning under punkt 5 forslag 1, er regnskabet lavet efter valuarvurderingen. Det har dog ingen konsekvenser uanset hvordan afstemningen falder ud.

Aktiverne i alt i 2006 beløber sig til 16.204.300,- kr. og der er dermed i valuarvurderingen en stigning på ca. 4.000.000,- kr. i forhold til sidste års vurdering af ejendommen.

På passivsiden er prioritetsgælden taget op til kursregulering hvilket medfører fald i kursværdien og i sidste ende øger indtægten for ejendommen. Dette samt

valuarvurderingen bevirker, at vi i ejendommen har en egenkapital på 12.829.371,- kr. i 2006 mod sidste års 8.597.140,- kr.

Andelsboligforeningen har i 2006 gældsforpligtelser for i alt 3.374.929

Under noter ses, at de realiserede vedligeholdelsesudgifter i 2006 var betydelig under de budgetterede 75.000,- kr. idet der kun var udgifter for 20.112,- kr.

Regnskabet godkendes

Ad. 4)

Budgettet for 2007:

På indtægtssiden stiger budgettet til beboelse, men ellers er der ingen ændringer.

På udgiftssiden stiger ejendomsskatten (grundskylden) til 120.300,- kr. mod sidste års 73.757,- kr. Den største bufferpost på udgiftssiden er dog posten til vedligeholdelse der fastsættes til 335.000,- kr. i 2007.

Samlet giver dette et underskud på 207.748,- kr. i 2007 og da afdragelsen på prioritetsgælden kommer derudover, er der i 2007 brug for finansiering i andelsforeningen.

Denne finansiering giver anledning til en diskussion om hvorvidt der skal ske en ændring af boligafgiften og finansiering af underskuddet denne vej. Diskussionen munder dog ud i, at man vil diskutere dette under bestyrelsens forslag 3 under punkt 5)

Herefter godkendes drifts- og likviditetsbudgettet.

Ad. 5)

Forslag 1) Dette forslag fra bestyrelsen bunder i, at andelsboligforeningen ud fra den vedtagne valuarvurdering er vurderet til 7.914,- kr./m². Den offentlige vurdering er imidlertid steget betydeligt til i alt 20.500.000,- kr., hvilket betyder at ejendommen via den offentlige vurdering fastsat til 10.691,- kr./m².

Revisorens neutrale vurdering er, at valuarvurderingen giver udtryk for, at der er en vurderingsmand der har set på vores ejendom og udfra det konkret foreliggende lavet en vurdering af, hvor meget den er værd. Den offentlige vurdering er derimod beregnet ud fra en række fastsatte parametre og derudover er brutto ikke trukket fra, hvilket betyder, at der i prisen indgår diverse forbedringer på køkken og bad (disse er trukket fra i valuarvurderingen). Derfor vil valuarvurderingen umiddelbart være den vurdering, der reelt svarer til ejendommens værdi.

Bestyrelsen forelægger, at vi muligvis har bundet os til en 5-årig periode hos valuaren, hvilket betyder, at vælger vi den offentlige, skal vi stadig betale valuarens honorar i 2 år.

Belåning er ikke påvirket af denne beslutning, idet andelskronen stadig vil falde, hvis man optager lån i ejendommen.

Faren ved at følge den offentlige vurdering kunne være, at den offentlige vurdering kan falde igen alt efter parametrene næste år, men at man måske i overmodighed i mellemtiden havde optaget store lån, hvilket ville medføre fald i andelskronen.

Det fastslås endnu engang, at der i den offentlige vurdering allerede indgår forbedringer af lejlighederne og i tilfælde af salg, vil man som sælger være forpligtiget til at trække eventuelle konkrete forbedringer af lejligheden fra.

Afstemning om hvorvidt man ønsker at følge model A. Ejendom til valuarvurdering eller model B. Ejendom til offentlig vurdering i årsrapporten s. 8.

Resultat: 9 stemmer for model A
6 stemmer for model B
2 stemmer blankt

Det vedtages dermed, at valuarvurderingen af ejendommen fastholdes.

Forslag 2) Forslag fra dirigenten om at flytte Forslag 3 frem, da vi ønsker revisorens tilstedeværelse ved dette punkt. Forslaget vedtages og Forslag 3 tages dermed før Forslag 2.

Forslag 3) Hans Jørgen foreslår, at beløbet bliver hævet og vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling, så der er snor til at udbedre nogle af de ulovligheder Kenneth har opdaget på bygningen.
At det er en byggekredit og ikke et regulært lån har netop til formål at have snor til at udbedre alle skader og ulovligheder, men uden at være tvunget til at optage nye lån. Når man så kender de konkrete udgifter, kan man omlægge til et lån.

I forbindelse med omtalte ulovligheder har bestyrelsen netop talt om, at få en vurderingsmand til at lave en vurdering af hele bygningen og ud fra denne udarbejde en eksempelvis 10-årsplan for udbedring af skader og mangler.

Anna foreslår huslejestigning i stedet for at optage yderligere lån. Jannik mener, at hvorvidt man skal finansiere ved afdrag eller lån er en personlig holdning og vurdering, men rent konkret er der brug for finansiering af det underskud der opstår i 2007, og han understreger, at der ikke er tale

om et lån, men om en *kredit* på 500.000,- kr. Jannik garanterer, at dette sagtens kan hænge sammen med andelsforeningens økonomi, der generelt er sund.

Afstemning: Hvem bemyndiger bestyrelsen til at optage byggekredit på 500.000,- kr.?

Resultat: For: 16
Imod: 0
Blank: 1

Bestyrelsen bemyndiges til optagelse af byggekredit.

Tak til Jannik for fremmøde, råd og vejledning.

Forslag 2) Bestyrelsen understreger, at forslaget er til gavn for indflyttere idet det er et tillæg til §3 der gør, at man ikke, som nu, *skal*/bebo lejligheden allerede fra overtagelsen, hvis den er i ubeboelig stand.

Afstemning: Hvem stemmer for tilføjelse til §3, stk. 1 angående dispensation for indflytningskrav?

Resultat: For: 17

Forslaget bliver enstemmigt vedtaget, og i fremtiden tilføjes følgende til §3 i andelsboligforeningens vedtægter: "Dispensation for indflytningskrav kan gives i op til 4 måneder ved større renoveringer. Ved større renoveringer forstås totalrenovering af køkken og bad"

Forslag 4) Nogle er imod at forslaget vedtages for dem, der ikke har fysisk mulighed for at deltage i arbejdsweekenden eller i det hele taget i renoveringsarbejde på ejendommen, og spørger om man ikke kan lave en tilføjelse, der giver bestyrelsen bemyndigelse til at dispensere.

Det bemærkes, at man skulle have anmodet om sådan en tilføjelse inden generalforsamlingen, da det nu vil kræve en ekstraordinær generalforsamling, før dette kan finde sted.

Bestyrelsen bemærker, at det naturligvis er et dilemma når ikke alle har mulighed for at deltage, men samtidig er arbejdsweekenden en weekend, hvor der bliver løst mange af ejendommens opgaver, og da det samtidig er et socialt foretagende i andelsboligforeningen anbefaler de, at der ikke bliver gjort forskel. Samtidig skal det understreges, at man sagtens kan skrive sig på en opgave og udføre den på et andet tidspunkt end den weekend arbejdsweekenden er fastsat til. Man er altså ikke afhængig af

at møde op en fast weekend om året for at undgå en eventuel vedtaget afgift.

Afstemning: Skal man fremover betale 500,- kr. som kompensation for fravær ved den årlige arbejdsweekend?

Resultat: For: 14

Imod: 1

Blank: 2

Forslaget vedtages

Forslag 5) Mikkel, Anna, Lars, Daniel, Torben og Anne melder sig til arbejdsudvalget der skal stå for at tage havemøbler frem og bære dem ned. Anne koordinerer og indkalder til arbejdet 2 gange årligt.

Forslag 6) Indkommet forslag fra Anna:

Bestyrelses- og suppleantposter går på skift andelshavere imellem, således, at samtlige andelshavere får indblik og tager ansvar for deres ejendom.

Det bemærkes, at det er hårdt arbejde at sidde i bestyrelsen, og det er svært at opretholde motivationen hvis man ikke sidder der af egen fri vilje. Det er dog en god idé med en opfordring til, at der er flere andelshavere, der går aktivt ind i bestyrelsesarbejdet.

Anna mener dog, at forslaget er en god vej til at illustrere, at man som andelshaver er nødt til at engagere sig i foreningen og i ejendommen.

Afstemning: Hvem stemmer for en rotationsordning på bestyrelsesposterne andelshaverne imellem?

Resultat: Imod: 15

For: 1

Blank: 1

Forslaget vedtages dermed ikke

Ad. 6)

Formanden vælges direkte på generalforsamlingen mens resten af bestyrelsen konstituerer sig selv på førstkommande bestyrelsesmøde.

Daniel genvælges som formand

Bente og Anne bliver genvalgt, og Mikkel stiller op og bliver valgt ind i bestyrelsen.

Leif og Ulla bliver begge genvalgt som suppleanter. Leif forbliver 1. suppleant mens Ulla forbliver 2. suppleant.

Tak til Torben, der fratræder, for godt arbejde som kasserer i det forløbne år
Ad. 7)

Anna bemærker, at der er problemer med internettet, og spørger, om der er noget nyt. Der kan til dette bemærkes, at internetansvarlig Jonas har fået lov af bestyrelsen til at udskifte apparaterne, der efterhånden er forældede, og så snart det er gjort, kommer det op at køre på normal vis igen.

Har man problemer med internettet (virker det ikke, går det langsomt etc.), kan man kontakte Jonas, 2A, 4. th., men man bør naturligvis respektere, at han udfører jobbet som frivillig, og derfor ikke forvente døgnservice.

Dirigenten takkede for god ro og orden og mødet afsluttedes

Rettelser og tilføjelser skal være referenten i hænde senest torsdag d. 5/4-07.
Kommentarerne sendes til anne@almlund.dk eller afleveres i brevsprækken 2A, 4. th.