

Andelsboligforeningen Klintholm

Tirsdag den 31. maj 2005 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Klintholm med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for året 2004.
3. Forelæggelse af revideret årsregnskab for 2004 til godkendelse, herunder godkendelse af andelsværdi samt forelæggelse af driftsbudget for året 2005.
4. Indkomne forslag.

- 4.1 Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af de i foreningens ejendom indestående lån.

Ovenstående er begrundet i en afgørelse fra Østre Landsret, der bestemmer, at en låneomlægning - uanset hvor fordelagtig den er - ikke er et led i den daglige drift, og derfor kræver generalforsamlingens godkendelse.

- 4.2 Da der er vedtaget ny lovgivning om pantsætning og udlæg i andelsboliger ændres vedtægter således:
Vedtægternes forbud mod pant og udlæg ophæves.

Vedtægternes § 7, stk. 7 ændres til:

1. Optagelse af lån mod pant i andelen inklusive forbedringer begrænses til 80% af pantets værdi på lånetidspunktet.

Foreningen har pligt til uden ugrundet ophold at afgive fornødne oplysninger til långiver eller udlægshaver om andel, andelshaver m.v. Foreningen kan kræve at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af oplysninger.

2. Andelen kan kun overdrages til en person der er godkendt af bestyrelsen, som samtidigt får brugsretten til boligen i ejendommen.

Bestyrelsen skal godkende vilkårene for overdragelsen. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i vedtægternes §§ 14-21. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt, Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

3. Den af generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil en ny generalforsamling træffer beslutning om en anden andelsværdi.

- 4.3 Boligafgiften forhøjes med 5% fra den 1. juli 2005.

Tagprojektet blev udskudt fra september 2004 til april 2005, grundet div. forsinkelser som nævnt i indledningen. Flg. skal nævnes hvad der er blevet lavet i projektet:

- 6 skorstene revet ned og afblændet ved etageadskillelsen ml. 5. og 6. etage,
- 6 skorstene renoveret, pudset samt nye inddækninger,
- Alle små tagvinduer plast/støbejern (minus 2), er fjernet og erstattet med velux vinduer mod gadesiden,
- Tag og skotrender er kontrolleret, enkelte tagsten er udskiftet,
- Zinktagrender mod såvel gård som gade,
- Gadevinduer malet og alusålbænke monteret, samt udskiftning af punkterede termoruder m.m.,
- Gårdvinduer gået efter mht. lukkeanordninger mv.
- Kviste, råd i bundrammer, udskiftet og malet,
- Brandmur/ -gavl mod Krusågade 20 pudset,
- Mekaniske kold- og varmtvandsmålere monteret på bagtrappe.

I samme periode udvider Anton Plesner, Krusågade 22, 5., køkken/ laver terrasse på gårdsiden.

Fremtidige projekter:

Renovering af kælderen, med kælderrum til alle andelshavere

Renovering af fortrapper og evt. bagtrapper

Ændret kabling af telefon og tv kabler til kabelkanaler på fortrappe

Maling af gården, som vi snart er den eneste forening der endnu ikke har gjort!

4. Gårdlavet

Katja Lange stopper som foreningens repræsentant og indpisker og Tenna Roepdorff overtager. Vi siger Katja tak for arbejdsindsatsen og god arbejdslyst i Vester Gror/ Grøn Dybbølsgade!

Vedr. gården skal det dog understreges at de respektive containere skal benyttes og egne større oprydninger henvises direkte til genbrugspladsen i Vasbygade!

5. Arrangementer

Sommerfest i gården i august og julegløgg hos Louise og Anton i december, begge arrangementer var godt besøgte, men der kan sagtens komme flere – tak til festudvalget for planlægning og udførelse af arrangementerne

Der var et enkelte spørgsmål til beretningen. Opgangene hvornår var det nu det skulle være ?

Der er ikke taget til stilling til opgangene, da bestyrelsen mener at der bør tages hånd om kældre først.

Der var intet yderligere til beretningen som herefter blev taget til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 3 Niels Saucant gennemgik herefter kort regnskabet.

Revisor skriver en masse om hvem der er hvem og der er afgivet en blank revisionspåtegning. Dette vil sige, at revisionen ikke har givet anledning til kommentarer. Statstilskud er desværre udgået, men I har været heldige, at nå at få tilskud, og det er jo rart da denne indtægt jo var skattefri.

Handelsværdivurdering, den koster kr. 6.900 og dette vil I kunne se på beregningen af andelsværdien som er steget betragteligt.

På bundlinien et overskud på kr. 160.000

Aktiver er penge som man har rådighed over på den ene eller anden måde, da året startede var der kr. 300.000 på bogen. Ved årets slutningen kr. 502.000. Så er der jo

huset som står til kr. 9,7mil. Dette er den bogførte værdi og dette har ikke noget at gøre med hvor meget huset reelt set er værd.

Prioritetsgæld som er bragt pænt ned fra kr. 6,3 til kr. 5,9 mil. Og dette indebærer, at der jo også i fremtiden er plads til at foretage sig ting og sager på ejendommen.

Når gælden er trukket fra, så er andelskronen steget fra kr. 3.600 til kr. 6.100. Den seneste vurdering af ejendommen er på kr. 23,1 mil. og her skal så fratrækkes gælden og så er der af forsigtighedshensyn afsat kr. 1.6 mil. til opsat vedligeholdelse. Til slut giver dette en andelsværdi på kr. 6.100 pr. kvadratmeter. Vurderingen på kr. 23,1 mil. er ikke i top, og I kan derfor se frem til en stigning også til næste år, hvis altså ikke alt tinge går galt. Andelsboliger er ikke længere billige.

Kautionsforpligtelser, tidligere var det sådan af foreningen i et vist omfang skulle stille garanti for købers lån til køb af andelsbolig. De garantier der allerede er stillet fortsætter, men i fremtiden skal foreningen ikke stille garanti, da køber nu kan pantsætte den andel der købes.

Foreningen kan glæde sig over, at de lån der er optaget er 4% med 13 år tilbage, og renten er nu faldet yderligere, så det kan være at det kan betales sig at omlægge til 3% lån.

I bund og grund kan foreningen glæde sig over regnskabet, for når der er betalt afdrag på prioritetsgælden på kr. 300.000 så er der stadig et driftsoverskud på kr. 160.000.

Der var et par enkelte spørgsmål til regnskabet.

Vedligeholdelsesbudget på kr.155.000 hvorledes fremkommer dette ? Der er det beløb der er til rådighed når de faste udgifter er betalt.

Tilskud til gårdlavet ? Foreningen fik i tidernes morgen foræret gården som på det tidspunkt lignede noget som katten havde skrabet i. Mod at modtage gården så betaler foreningen til vedligeholdelse af gården, betalingen foregår efter en fordelingsnøgle.

Der er renholdelse, gårdmand, belysning, vedligeholdelse, sand til sandkasse m.m.

Der var ingen yderligere spørgsmål til regnskabet som herefter blev taget til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Niels Saucant gennemgik herefter budgettet for 2005. Efter betaling af faste udgifter og med den nuværende boligafgift er der kr. 158.000 tilbage til vedligeholdelse. Det lån som i dag koster kr. 600.000 om året kan forlænges til 20 år og derved kan der lånes kr. 2 mil. og den samme udgifter bliver bibeholdt.

Der var et par enkelte spørgsmål til budgettet.

Kælderrum som skal renoveres hvad kommer det til at koste ? Der er ikke indhentet tilbud, der er p.t. opsat gitre. Det lader til at blive et stort beløb.

Renovering af opgange ? En opgang kommer til at koste omkring kr. 900.000. Spørgsmålet om renovering af opgange, drøftes yderligere under eventuelt.

Der var ingen yderligere spørgsmål til budgettet som herefter blev taget til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 4 Niels fremlagde forslaget. Såfremt foreningen ønsker at omlægge lån ,så skal generalforsamling have givet bemyndigelse til dette.

Der var ingen spørgsmål til forslaget som blev taget til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 4.2 Niels Saucant fremlagde forslaget. Den 1. februar i år trådte en ny lovning i kraft som går ud på, at man kan pantsætte sin andel samt de forbedringer der måtte være. Og så kan det jo ikke nytte at foreningen har nogle vedtægter der ikke overholder gældende lovgivning.

Bagsiden er at kreditorer også kan komme efter andelshaverne, således at hvis man skylder penge til Told og Skat eller f.eks. Magasin så kan disse kræve gælden indfriet gennem salg af andelen.

Den andelsværdi der er gælden i dag er gældende indtil generalforsamlingen vedtager en anden. Det kan ikke nytte at foreningen skal have beregnet en ny andelsværdi hver gang en andelshaver skal have et lån.

I henhold til den lovgivning der gælder nu, kan generalforsamling begrænse andelshavernes mulighed for at låne ved at sætte en lånegrænse på 80% af pantets værdi.

Der var et spørgsmål til forslaget.

Er det bestyrelsens indstilling, at der skal være en 80% begrænsning ? Det må være op til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen havde en mindre debat omkring en 80% begrænsning, og det blev således besluttet først at stemme om en 80% begrænsning.

En 80% begrænsning blev taget til afstemning med 10 stemmer for, 6 undlod at stemme og 2 imod. Forslaget skal genfremsættes på en ny generalforsamling.

Ad 4.3 Formanden begrundede forslaget i, at der ikke er foretaget stigning i boligafgiften igennem en årrække.

Niels Saucant tilføjede, at alle udgifter stiger hele tiden og for ikke at udhule økonomien, er det en god ide løbende at vedtage mindre stigninger.

Forslaget blev taget til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5 Formand Jesper Hovgaard ønskede ikke at modtage genvalg. Bestyrelsen ønskedes at indstille Anton Plesner som formand. Anton blev uden modkandidat enstemmigt valgt.

Bestyrelsesmedlemmer: Da Anton blev valgt som formand kom der til at mangle et bestyrelsesmedlem, hvorfor der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer.

Jon Poulsen ønskede genvalg til bestyrelsen og Nada Cay ønskedes valg til bestyrelsen.

Begge blev enstemmigt valgt.

Suppleant: Jacob Fredskilde ønskedes ikke genvalgt som suppleant. Jacob Møller ønskede valg som suppleant og blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand:	Anton Plesner for 2 år.
Næstformand:	Pawel Antoni Lange for 1 år.
Bestyrelsesmedlem:	Jon Poulsen 2 år.
Bestyrelsesmedlem:	Nada Cay for 1 år.
Suppleant:	Jacob Møller for 1 år.

- Ad 6 Trapper og kældre – Hvad med de penge som vi evt. kunne låne ekstra?
Det har jo en omkostning at gøre, men generalforsamlingen kan tage stilling til iværksættelse.
Det kunne være rart med en prioritetsliste.
Det er ikke rimeligt, at ikke alle beboere har et kælderrum og dette bør gå først, og derefter skal der laves trapper.
Der vil være en fordel, at der foreligger nogle prisoverslag og derefter kan man jo se hvordan det ligger med økonomien, og med hensyn til trapper så kommer det jo an på ambitionsniveauet. Med den meget lave renter som der er pt. så kan der udføres mange reparationer.
Fordeling af kælderrum – følger de lejligheden eller er det efter anciennitet? Dem der ikke har kælderrum har deres ting i et fælles kælderrum.
Gitre til kælderrum, dette gør jo at man kan se hvad der er i kælderrummene. Kan der ikke laves nogle gitre der er afskærmet? Der skal være en del ventilation. Det er meget vigtigt at der ventilation nede ved gulvet – og hvis man har ting af stor værdi skal/ bør det ikke stå i kælderen.
Den indboforsikring som alle forhåbentlig har, har voldsomme begrænsning for hvilke værdier der bliver erstattet ved tyveri i kælderrum og på lofter.
Bestyrelsen indhenter tilbud på kælderrum og på trapper.
Hvem har ansvaret for malingen på facaden? Der er stadig fugt i soklen så det har trukket noget af malingen ud. Foreningen har maling stående og bestyrelsen må finde ud af hvordan man gør. Der er afskalning som følge af fugten og dette skal væk før der kan males.
Skal forsamling vente et år, før at der kan tages bestemmelse omkring kældre og opgange? Hvis generalforsamlingen stoler på bestyrelsen så kan de jo gå i gang, og så skal der allerede nu gennemføres en boligafgiftsforhøjelse, for de 2 mil. der kan låne vil ikke være nok.
Bestyrelsen indhenter tilbud og derefter må de tage stilling til om der skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.
Festudvalg – grillen er ikke blevet rensset dette bør festudvalget tage sig af.
Tagterrasse - Var der ikke tidligere tale om at etablere tagterasser? Det blev nedstemt forrige år – når det skal være en fælles så skal der være to veje op og ned og der er kun en og det ville betyde at der skulle bruges noget af beboernes lejlighed for at etablere en tagterrasse.
Altaner til gaden? Altaner til gaden, her er der en bygningssagkyndig på sagen, Byg og Bolig er blevet mere lempelige, men da vi p.t. har 6 altaner til gaden så kan det være svært at få nogen der er magen til og det kræves der. Bygningen er bevaringsværdi og derfor er der store begrænsning for hvad man kan lave. Da der blev lavet facade tog man de 6 altaner ned og her fik man besked fra Byg og Bolig om, at disse skulle genopføres. De har også meddelt, at foreningen ikke måtte fjerne alle bygnings skorstene. Hvis alle i en ejendom kan blive enige om altaner så kan det måske lade sig gøre.
- Hver forening betalte et engangsbeløb på kr. 4.000 og derefter kr. 2.000 pr. opgang der vender ud mod Krusågade. Økonomien er lagt an på, at der som betaling bliver betalt med arbejdskraft, så generalforsamlingen henstilles til at skrive sig på listen således at det kan gennemføres. Dem der skriver sig på, skal udføre 16 timers arbejde for etablering.
Skal det ikke vedtages, at foreningen bruger penge på dette projekt? De beløb som foreningen skal betale blev besluttet på sidste års generalforsamling.

Internetforbindelse – der skal oprettes et internetlaug der skal stå for driften af dette. Foreningen blev sidste år enige om at der skulle være en forening i foreningen. Således at det nu er en stiftende generalforsamling for internetlauget.

Man skal være medlem og det koster kr. 100 pr. måned og man binder sig som nyt medlem i min. 1 år og de fleste meldte sig til sidste og derefter skal udmeldelse ske med 3 mdr. varsel. Internettet må ikke bruges som erhverv. Man kan overdrage medlemskabet til ny andelshaver.

Alt i alt så kommer det til at fungere ligesom boligforeningen, der skal hvert år afholdes generalforsamling og der skal aflægges regnskab m.m.

Bestyrelsen for internetlauget bliver den samme som for boligforeningen. Dog må formanden ikke være den samme i internetlauget som i boligforeningen.

Hvis man ønsker indflydelse, skal man så være medlem af boligforeningens bestyrelse? – Ja, det skal man.

Der kan jo godt være sådan, at nogen ønsker indflydelse på internetlauget og så melder sig til boligforeningens bestyrelse og men ikke har interesse i, at deltage i boligforeningens bestyrelsesarbejde.

De udarbejdede vedtægter blev taget til afstemning og vedtaget med 15 stemmer for 1 udlod at stemme. Der var 16 tilstede som var medlem af internetlauget.

Grøn Dybbølsgade – P.t. ligger ansøgningen i Københavns Kommune til godkendelse og projektet bliver mindre end oprindeligt planlagt.

Festudvalg – der skal vælges nye medlemmer til festudvalget – Jon Poulsen og Steffen Pedersen blev valgt til festudvalget.

Sommerfesten afholdes den 27. august 2005.

Der var intet yderligere til eventuelt og dirigenten takkede generalforsamling for god ro og orden.

Referent



Sussie Dietrich

Ordinære generalforsamling den 31. maj 2005, kl. 19.00

Tillægsgagsorden:

- 4.3 Boligafgiften forhøjes med 5% fra 1. juli 2005.

København, den 17. maj 2005

Bestyrelsen