

Referat af ordinær generalforsamling AB Klintholm 26. april 2012

Det blev konstateret, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt. Der var repræsenteret 7 andelshavere, heraf 2 ved fuldmagt.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent.

Karina Wilhelmsen fra Kuben blev valgt som dirigent. Katja Lange blev valgt som referent.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesformand Bo Holst-Mikkelsen gennemgik 2011, som var kendetegnet ved ulykker/skader. Efter skybruddet i juli var der oversvømmelse i kælderen. Den blev så vidt muligt tømt og rensset. I august måned var der lynnedslag i skorstenen, hvoraf en del faldt ned på gaden. Den blev skærmet af, til den kunne sikres igen. I den forbindelse forsvandt internetforbindelsen i en periode, og det gav anledning til en ny aftale med en anden udbyder.

Der udover har der været vandskade i Krusågade 24.

Bestyrelsen har også brugt en del tid på at få en rådgivende ingeniør til at gennemgå ejendommen og lave en 10-årig vedligeholdelsesplan. Se pkt. 5.

Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdifastsættelse og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse af andelsværdien indtil næste generalforsamling.

Karina Wilhelmsen gennemgik årsregnskabet for 2011. Det blev godkendt.

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

Budgettet blev godkendt. Hermed også en huslejestigning på 5% i 2012.

Ad. 5. Forslag.

Forslag fra bestyrelsen (fulgte med dagsordenen):

Bestyrelsen har med hjælp fra eksternt og uvildig rådgiver fået foretaget en gennemgang af AB Klintholms ejendom for at få udarbejdet en tilstandsrapport og en vedligeholdelsesplan gældende for de næste 10 år.

Tilstandsrapporten viser, at det over de næste 10 år er nødvendigt at foretage vedligeholdelsesinvesteringer på ca. 4,5-5 mio. kr. på ejendommen.

Blandt de store og nødvendige vedligeholdelsesarbejder er:

1. Afstivning af bærende stålbjælker i kælder, som er tæret væk
2. Renovering af facade mod gården
3. Udskiftning af vinduer mod gården
4. Maling af vinduer mod gaden
5. Renovering af facade mod gaden
6. Etablering af brandsikrede døre i bagtrappe

Vedligeholdelsesplanen vil blive gennemgået på generalforsamlingen.

I fortsættelse af ovenstående fremsættes følgende forslag:

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte nødvendige vedligeholdelsesarbejder i AB Klintholm i henhold til vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen skal tage hensyn til, at ejendommens værdi maksimeres og omkostningerne til vedligeholdelsesarbejderne minimeres. Endvidere tages hensyn til, hvor meget vedligeholdelsesarbejderne haster samt AB Klintholms likviditet.

Bestyrelsen bemyndiges til at sikre den nødvendige finansiering af vedligeholdelsesarbejderne i henhold til vedligeholdelsesplan over de næste 10 år, herunder at optage nye lån og/eller at foretage omprioritering af foreningens eksisterende lån, såfremt dette er fordelagtigt. Bemyndigelsen gælder til næste generalforsamling.

Bemyndigelsen 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.

Behandling:

Bo gennemgik en lang række ting, der skal udføres på ejendommen i løbet af de næste 10 år. Der blev fremlagt to scenarier for tidsplan. Ifølge det ene bliver en del ting repareret nu, hvilket helt sikkert medfører behov for låneomlægning og betyder, at vi alligevel ikke er færdige med vores kreditlån om 6 år. Ifølge det andet skubbes så mange reparationer som muligt til efter 2018, hvor vi vil have flere penge, fordi lånet er udbetalt, og vi derfor kan nøjes med mindre lån. Til gengæld vil reparationerne alt i alt blive dyrere, fordi hastesager ikke kan udskydes og vi derfor først lapper og så ordner færdigt. Det er blandt andet dyrere i omkostninger.

Bestyrelsens forslag blev enstemmigt vedtaget. Generalforsamlingen anbefalede i øvrigt, at vedligeholdelsesarbejderne blev igangsat i den kommende tid i stedet for at blive udskudt.

Vedligeholdelsesplanens scenarie 1, som generalforsamlingen anbefalede at følge, er vedlagt dette referat.

Ad. 6. Valg til bestyrelsen

Michael Brevadt var på valg og modtog genvalg. Katja Lange blev valgt som suppleant.

AB Klintholms bestyrelse er således:

Bo Holst Mikkelsen (formand frem til 2013)

Micheal Brevadt (medlem frem til 2014)

Hans Rosenquist (medlem frem til 2013)

Ronny Aisinger (medlem frem til 2013)

Katja Lange (suppleant frem til 2012)

Ad. 7+8. Valg af administrator og revisor

Dan-ejendomme og IN-revision blev genvalgt.

Ad. 9. Eventuelt

- a. Der skal ryddes op i cykelrummet. Det vil blive taget på en arbejdsweekend.
- b. Der er for beskidt udenfor ejendommen. Bo vil undersøge prisen for at viceværten fejer en gang om måneden.
- c. Viceværten bør ryste måtterne, inden der fejes i opgangen. Nu bliver snavset fra måtterne banket ud i opgangen efter gulvvask, når måtterne af sig selv falder ned fra højkant.
- d. Grafittien skal males over. Evt. kan nogen fra foreningen gøre det mod et mindre vederlag.

- e. Hvis nogen fra foreningen er interesseret i medlemskab af Københavns Delebiler på gruppevilkår kan de kontakte Katja på katjalan@gmail.com/61693780. Gruppevilkår betyder et månedligt kontingent på 96 kr. og adgang til billig og nem billeje (dog stadig indmeldelsesgebyr). Se mere på letsgo.dk.
- f. Der blev klaget over, at storskrald stilles frem i gården flere dage før afhentning. Det fylder meget i vores smalle ende. Bestyrelsen vil kontakte gårdlauget.
- g. Katja informerede om, at der har været afholdt gf i gadelaugget. Det blev besluttet at prøve at få hjørnet med glascontaineren udvidet også, fordi der er meget trafik i forkerte vognbaner på det brede hjørne. Der udover blev der varslet kontingentstigning med 500 kr.
- h. Der blev diskuteret arbejdsweekender og muligheden for at give folk 'bøder' for ikke at dukke op på sådanne. Bøder vil kunne sættes på efterfølgende huslejeopkrævning. Det blev vil måske blive stillet som forslag til næste gf. Foreløbig vil der blive forsøgt med en arbejdsweekend efter sommerferien.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Katja Lange/27. april 2012

Godkendelse af referatet

Dato:

30/5 2012

Referent: Katja Lange

Katja Lange

Dato:

Bestyrelsen:

Bo Holst-Mikkelsen
Bo Holst-Mikkelsen (formand)

Hans Rosenquist

Michael Brevadt

Michael Brevadt

Ronny Aisinger

Ronny Aisinger

Budget for vedligehold/renovering

Periode: 2012 - 2021

Fordelingsmodel 1

A/B Klintholm

side1 af 2

RevB:15.04.12

Pos	Bygningsdel	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Sum
01.00	Tagkonstruktion											
01.01	Skorstene									20.000		20.000
01.02	Taghætter/									10.000		10.000
01.03	Tagbeklædning									20.000		20.000
01.04	Kviste									30.000		30.000
01.05	Inddækninger/skotrender									5.000		5.000
01.06	Undertag (partiel udbedring)				10.000							10.000
01.07	Ovenlys				5.000							5.000
01.08	Pulterum/loftsrum				5.000							5.000
01.09	Gulvbelægning på loft (partiel udskiftning)				10.000							10.000
01.10	Øvrige trækonstruktioner				10.000							10.000
01.11	Brandkamme									60.000		60.000
02.00	Ydervægskonstruktioner											
02.01	Ydermure, blank murværk mod gade						30.000					30.000
02.02	Ydermure, pudset murværk mod gade						50.000					50.000
02.03	Ydermure, blank murværk mod gård	50.000										50.000
02.04	Ydermure, pudset murværk mod gård	200.000										200.000
02.05	Gesimser, vinduesoverligger pudset murværk	30.000										30.000
02.06	Vinduesoverligger, muret stik blank murværk	20.000										20.000
02.07	Altaner og rækværk						20.000					20.000
02.08	Sålbænke mod gård	30.000										30.000
03.00	Konstruktioner i terræn											
03.01	Kælderydervægge/sokkel		10.000									10.000
03.02	Trapper i gård		15.000									15.000
03.03	Trappesten mod gade						5.000					5.000
04.00	Indvendige bygningsdele											
04.01	Vægge i fællesarealer					15.000						15.000
04.02	Gulve i fællesarealer					15.000						15.000
04.03	Kældervægge	10.000	10.000	10.000								30.000
04.04	Kældergulve (partiel udbedring)	10.000	10.000									20.000
04.05	Pulterum i kælder, cykelrum i stueetage					50.000						50.000
04.06	Etageadskillelse mod kælder- forstærkning	100.000	100.000	100.000								300.000
05.00	Vinduer, Døre, porte mv.											
05.01	Vinduer mod vej, Vedligehold og malerbehandling						200.000					200.000
05.02	Vinduer mod gård -udskiftning til træ/alu	640.000										640.000
05.03	Døre mod gård - udskiftning	60.000										60.000
05.04	Døre mod gade vedligehold malerbehandling					15.000						15.000
05.05	Udskiftning til BD-30 døre til køkkentrapper 28 stk				280.000							280.000
06.00	Indvendige trapper											
06.01	Hovedtrapper (partiel udbedring)				10.000						10.000	20.000
06.02	Køkkentrapper rep. af vægge mv.								150.000			150.000
Overføres til side 2		1.140.000	145.000	110.000	330.000	95.000	305.000		150.000	145.000	10.000	2.430.000

Budget for vedligehold/renovering
 Periode: 2012 - 2021
 Fordelingsmodel 1

A/B Klintholm

side2 af 2

RevB:15.04.12

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Sum
Overført fra side 1	1.140.000	145.000	110.000	330.000	95.000	305.000		150.000	145.000	10.000	2.430.000
09.00 Ude arealer											
09.01 Belægninger mv -henhører under gårdlav- medtages ikke i nærværende budget											
10.00 Aflobsinstallationer, tagafvanding											
10.01 Tagrender									10.000		10.000
10.02 Tagnedløb									10.000		10.000
10.03 Brønde		10.000					4.000			4.000	18.000
10.04 Aflobsledninger i jord, under gulv								25.000			25.000
10.05 Faldstammer										10.000	10.000
10.06 Højvandslukke i brønde		20.000									20.000
10.07 Højvandslukke i ga i kældere		15.000									15.000
11.00 VVS-installationer											
11.01 Vandinstallationer		2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	12.500
11.02 Varmeanstallationer			2.500		2.500		2.500		2.500		10.000
11.03 Ventilator, termostater mv		4.000			4.000			4.000			12.000
11.04 Radiatorer i fællesarealer udskiftning, og nye		2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.000	20.000
11.05 Fjernvarmcentral		3.000				3.000				3.000	22.500
11.06 Varmtvands beholder											9.000
12.00 Ventilation											
12.01 Aftrækskanaler, tætning rensning							20.000				20.000
12.02 Eksist. udsugningsanlæg i tagrum		3.000			2.000		2.000		2.000		9.000
12.03 Udluftning i Kælder		5.000									5.000
12.04 Udsugningsanlæg i tagrum (nye 2stk)							60.000				60.000
13.00 EL-installationer											
13.01 Kabler/ledninger i fællesarealer		2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	18.000
13.02 Kontakter, irappeautomater i fællesarealer		2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	18.000
13.03 Målergrupper		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	9.000
13.04 HPFI-afbrydere		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	9.000
13.05 Antenneanlæg		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	9.000
21.00 Isolering											
21.01 Efterisolering i tagrum, cykelrum i stueetage				50.000	50.000						100.000
22.00 Brandsikring											
22.01 Underside af hovedtrapperepos over kælder	20.000										20.000
25.00 Diverse byggeplads, stillads mv.											
25.01 Diverse byggepladskomkostninger, drift, lift mv.	20.000	10.000				20.000					50.000
25.02 Stillads i gård til 5. sal (31 m gårdfacade i 30 dage)	90.000										90.000
25.03 Stillads på facade til 5.sal (60 m facade i 30 dage)						165.000					165.000
Uforudsete udgifter (10%)	114.000	21.600	12.200	39.100	16.300	31.900	9.800	19.000	17.900	5.800	287.600
Inflator 1,50%		7.428	8.052	38.709	21.516	80.385	19.404	43.890	53.256	17.226	289.866
Teknisk rådgivning (5%)	63.500	11.300	6.100	19.550	8.150	25.200	4.900	9.500	10.200	2.900	161.300
Skønnede udgifter pr år excl moms	1.447.500	266.328	148.352	488.359	208.966	641.485	132.104	262.390	285.356	83.926	3.964.766
Moms 25%	361.875	66.582	37.088	122.090	52.242	160.371	33.026	65.598	71.339	20.982	495.558
Skønnede udgifter pr år incl moms	1.809.375	332.910	185.440	610.449	261.208	801.856	165.130	327.988	356.695	104.908	4.955.958
Summerede skønnede udgifter incl moms	1.809.375	2.142.285	2.327.725	2.938.174	3.199.381	4.001.238	4.166.368	4.494.355	4.851.050	4.955.958	