

## Andelsboligforeningen Klintholm

Torsdag, den 27. maj 2004, kl. 19.00, afholdes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen med følgende dagsorden.

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for året 2003.
3. Forelæggelse af revideret årsregnskab for 2003 til godkendelse, herunder godkendelse af andelsværdi samt forelæggelse af driftsbudget for året 2004.
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 Bestyrelsen foreslår at andelshaverne i forbindelse med tagreparationen får mulighed for at etablere altaner på ejendommens gårdfacade i det omfang dette er muligt. Udgiften pr. altan anslås til kr. 50.000,00. Der betales kontant af de andelshavere der ønsker altan etableret.

5. Valg.

På valg er: Bestyrelsesmedlemmerne: Mark Anton Plesner  
Jon Poulsen  
Suppleant: Jacob Møller

6. Eventuelt.

- Ad 1 Formand Jesper Hovgaard bød velkommen for foreslog Jacob Fredskilde som dirigent.  
Jacob Fredskilde blev enstemmigt valgt. Dirigenten konstaterede generalforsamlingens lovlige indkaldelse og dermed dens beslutningsdygtighed. Dirigenten konstaterede endvidere, at 12 af foreningens stemmeberettigede medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen.  
Til referent valgtes Sussie Dietrich fra Niels Saucant's kontor.

### Ad 2 **Generelt**

Det har umiddelbart været et stille første halvår for bestyrelsen, hvor vi rent økonomisk har samlet kræfter til nye og kommende investeringer i 2004. Jeg var jo selv fraværende grundet min udsendelse til Kosovo, hvor den øvrige bestyrelse på glimrende vis tog over. Andet halvår har været præget af opstart på de to projekter for 2004, hhv. tag-/hems-projekt, samt internet/ bredbånd i foreningen, hvilket endeligt vedtoges på den ekstraordinære GF afholdt hos Anton Plesner i Dec. 2003 – disse uddybes senere under punktet projekter.

### **Nye Andelshavere mv.**

Krusågade 22, 4.th. – Sigga Gudmand Høyer, fremlejede sin lejlighed pr. 1. juni 2003 og et år frem.

Krusågade 24, 3.tv. – Rikke & Ulrik Hornbøll solgte deres lejlighed pr. 15. juli 2003 til Nada Louise Cay & Kenneth Christensen – de ønskes velkommen i foreningen.

Krusågade 24, 2.tv. – Rikke & Christoffer har fra aug. 2003 fremlejet deres lejlighed til Merete Fuglsang Andersen.

Krusågade 24, 5.tv – Preben Jakobsen er den 13. maj afgået ved døden efter længere tid sygdom, hans hustru Conny bebor stadig lejligheden – Æret være hans minde!

### **Fremtiden**

Krusågade 22, 2.tv. – Ali Salanti påregner at sælge sin lejlighed pr. 1. juli 2004, dvs. at han bytter den til en større i Yrsa Ro, Krusågade 31.

Derudover mener jeg ikke at foreningens andelshavere har tilført foreningen nye beboere, men hvem ved der er måske nye små på vej!!

### **Projekter**

Varme, herunder den manglende, specielt i den 'varme-streng' i Krusågade 24 venstre side. Efter det ene og det andet løsningsforsøg bl.a. med varmeingeniør fra firmaet Wormslev, fandt man ud af, at det en stregventil der var stoppet til og skulle udskiftes. Det var med Pawel og undertegnede som hjælpere og det lykkedes med lidt vand i kælderen! Der blev udluftet radiatorer, varmen kom og alle var glade!

Tag-projektet, er 'skubbet' lidt i tid, grundet problemer med at få alle tilladelser til projektet i stand, herunder anvendelsen af 6. sal - hemse/ tagterasser mv. Administrator har lovet at projekter starter medio august, hvilket betyder at det ikke vil være muligt at parallelparkere langs ejendommen i renoveringsperioden. Projektet omfatter kort: nedtagning af skorstene, renovering af andre, udskiftning af vandmålere, samt maling af vinduer – hvilket er tiltrængt i Dybbølsgade 22. Herudover skal der forudses en omlægning i TV-kablerne, samt på sigt telefonkablerne.

Internet-projektet, blev installeret med kabelkanaler på opgangene og med Swith og Router i kælderen. Forud for installeringen i kælderen blev hobbyrummet ryddet en lørdag formiddag i februar, med stor opbakning fra andelshaverne – og når der er mange der hjælpes ad går det hele meget hurtigere, tak til alle der hjalp! Efterfølgende vil der være et kort møde vedrørende internet-klub/-forening i foreningen.

Fremtidigt projekt bliver kælderen, med opsætning af gitter-døre og -vægge samt el. Det er således planen at alle lejligheder skal have et kælderrum i nærheden af egen kældertrappe. Ligeledes er maling af gården tiltrængt, dette forudsætter dog at telefonkablerne flyttes til hovedtrapperne og at en murer klargør overfladen. Selve malingen kunne udføres som et fælles beboerprojekt.

### **Gårdlavet**

Forskønnelse af gården med bl.a. bede, træer samt komposttromle er tilendebragt, yderligere information herom vil Katja Lange kunne uddybe nærmere. Dog vil jeg, foreningens formand understrege, at det ikke er tilladt, når man rydder en lejlighed, laver større ombygninger el.lign. at bruge storskralsrummet som det er sket her i Maj måned – Man har selv at køre det på genbrugspladsen, som vi selv gjorde da vi ryddede hobbyrummet. Genbrugspladsen ligger i øvrigt lige ovre på den anden side af baneterrænet i Vasbygade!

### **Arrangementer**

Der har i årets løb været afholdt en sommerfest i gården i august, samt julegløgg hos Louise og Anton i december. Begge arrangementer var hyggelige og velbesøgte. Bestyrelsen håber derfor at festudvalget har mod på at følge det op igen i år.

Der var ingen spørgsmål til bestyrelses beretning, som herefter blev enstemmigt vedtaget.

- Ad 3 Sussie Dietrich gennemgik kort regnskabet. Indtægterne var steget som følge af den forhøjelse af boligafgift som blev vedtaget sidste år. Udgifterne til prioritetsydelse var faldet i forhold til året før, som følge af en omprioritering. Udgifterne var steget en med ca. kr. 30.000 i forhold til året før og dette skyldtes hovedsageligt en stigning i udgiften til vand. Udgiften til vedligeholdelse var faldet med ca. kr. 220.000 i forhold til året før, men sidst år var der også en stor udgift på dræning m.v. Så alt i alt blev årets resultat et positivt resultat på kr. 127.000. Gælden til Danske Bank er blevet afviklet i forbindelse med at et prioritetslån er blevet omlagt. Det samlede resultat giver en stigning i andelskronen, som pr. 31/12-03 blev på 3.656 pr. m<sup>2</sup> mod sidst års værdi på 3.075 pr. m<sup>2</sup>. Den kraftige stigning i andelsværdien skyldes, at ejendommens værdi iflg. ejendomsmæglervurdering er steget fra kr. 15,8 mill. til kr. 17,1 mill.

Der var et par spørgsmål til regnskabet – note 11 kautionsforpligtelser hvad dækker det?

Dette er den del af andelsværdien som foreningen skal stille sikkerhed for til bankerne ved køb af andelsboliger, såfremt købers bank ønsker dette.

Udgiften til vand – den er meget højere end budgetteret ?

Dette skyldes desværre en budgetterings fejl fra administrators side, da der ved budgetteringen ikke var taget højde for at foreningen også får en opkrævning på vand fra naboejendommen.

Hvad er forskellen på den bogførte ejendomsværdi og ejendommens værdi iflg. mæglervurdering ? Den bogførte værdi er den værdi ejendommen repræsenterede ved stiftelse og mæglervurdering repræsenterer den værdi som ejendommen evt. kan sælges til.

Der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet som herefter blev enstemmigt vedtaget.

Sussie Dietrich gennemgik herefter budgettet. Der vil til næste år igen være en stigning i indtægten, da den forhøjede boligafgift nu er med hele året og ikke et halvt år som i regnskabet. På udgiftssiden er medtaget udgiften til et nyt prioritetslån til etablering af internet og tagreparation. Øvrige udgifter er stort set uforandret med undtagelse af en mindre forhøjelse som dækker den almindelige prisudvikling. Til rådighed til vedligeholdelse er der ca. kr. 159.000 mod sidste år ca. kr. 170.000.

Der var ingen spørgsmål til budgettet som herefter blev enstemmigt vedtaget.

- Ad 4.1 Jesper Hovgaard fremlagde forslaget. Der var ingen spørgsmål til forslaget som herefter blev enstemmigt vedtaget.

- Ad 4.2. Jesper Hovgaard fremlagde forslaget. Der var adskillige spørgsmål til forslaget. Hvor store vil altanerne blive ? – en størrelse på omkring 3m x 1,5m vil være sandsynligt, måske mindre.  
Vil opsætningen af altanerne være en forbedring ? – Ja det vil det være.  
Kan man med den nye lånelovgivning i hånden låne til altanen ? – Ja det vil man kunne også uden den nye lovgivning.  
Driften og vedligeholdelse ? – Drift og vedligeholdelse påhviler andelshaver.

Det vil være synd af fylde gårdfacaden med altaner, de vil skygge og man skal et stykke ud i gården når altanerne er opsat – En altan på 3mx1,5 er ikke særligt stor og det vil være minimalt hvor meget den vil skygge.

Hvor skal altanerne placeres ? – De skal placeres ud for de store vinduer.

Inde i hakket, Krusågade 24 tv og Dybbølsgade 22 th. kan det ikke lade sig gøre for der er ingen vinduer.

Dette projekt kan ikke lade sig gøre uden byggemyndighedernes godkendelse, og de godkender ikke hvad som helst. Derfor er forslaget formuleret så der står, hvor det er muligt, at placere altaner.

En beboer havde forespurgt på en prise fra Ringsted Entreprise og de var kommet med et overslag på kr. 50.000 – 60.000 eks. moms alt inklusivt, undtagen flytning af radiatorer og ledninger, så er prisen på kr. 50.000 ikke lidt for lavt, når der skal laves dør og så videre ? - Prisen er sat under den forudsætning, at etableringen sker samtidig med at der udføres reparation på taget og skorstenspiberne, så udgiften til stillads undgås. I en ejendom i nabolaget er der etableret altaner af den omtalte størrelse og de ligger på en pris på kr. 43.000 – 44.000 og dette er med alt.

Andre omkringliggende bygninger har fået opsat altaner på facaden, kan foreningen ikke prøve endnu en gang at søge om tilladelse til opsætning af altaner på facaden ? – Der er det krav fra myndighederne, at alle skal have altaner, hvis det drejer sig om facaden og hvis vi får tilladelsen, så vil myndighederne nok kræve at de skal ligne dem som allerede er der nu.

Der lægges i forslaget op til at der skal ske en samlet opsætning, så man skal sige til nu, hvis man vil have altan, for det ville ikke være muligt senere.

Er det kun bygningsmyndighederne der bestemmer om der kan opsættes altaner i hakket eller har naboen noget at sige ? I princippet er det bygningsmyndighederne der bestemmer.

Der blev kigge på en tegning af huset, så det blev lidt mere overskueligt for de tilstedeværende at tage stilling til forslaget.

Der blev fremsat forslag om, at der ændres på forslaget, således at det bliver ændret til at der ikke kan laves altaner i hakket. Dette var forsamlingen ikke lydhør overfor. Hvornår starter tagprojektet ? Medio august og forhåbentlig kan man nå at få tilladelse fra myndighederne til opsætning af altaner til den tid.

Der blev stillet forslag om, afstemning om altaner i hakket og altaner generelt.

Forsamling blev enige om at ændre forslaget til:

Bestyrelsen foreslår at andelshaverne i forbindelse med tagreparationen får mulighed for at etablere altaner på ejendommens gårdfacade i det omfang dette er muligt.

Ved etablering af altaner i hakket Krusågade/Dybbølsgade skal der foreligge enighedsklausul imellem naboerne på samme etage om etableringen. Udgiften pr. altan anslås til kr. 50.000,00. Der betales kontant af de andelshavere der ønsker altan etableret.

Forslaget blev herefter taget til afstemning og vedtaget med 10 stemmer for og 2 undlod at stemme.

Bestyrelsen blev opfordret til at ansøge om opsætning af altaner på gedefacaden.

Ad 5 Der var ændring i valg til bestyrelsen i forhold til indkaldelsen.

På valg var:	Næstformand	Pawel Antoni Lange
	Bestyrelsesmedlem	Mark Anton Plesner
	Suppleant	Jacob Fredskilde.

Alle ønskede genvalg.

Pawel Antoni Lange blev enstemmigt genvalgt til næstformand for en 2 års periode.  
Mark Anton Plesner blev enstemmigt genvalgt for en 2 års periode.  
Jacob Fredskilde blev enstemmigt genvalgt for en 1 års periode.

Bestyrelsen er herefter:

Formand	Jesper Hovgaard	for 1 år
Næstformand	Pawel Antoni Lange	for 2 år
Bestyrelsesmedlem	Mark Anton Plesner	for 2 år
Bestyrelsesmedlem	Jon Poulsen	for 1 år
Suppleant	Jacob Fredskilde	for 1 år

Ad 6 Der har været afholdt generalforsamling i Gårdlauget.

Det blev vedtaget at der skal anlægges en græsplæne, pris ca. kr. 40.000, der blev oprettet puljer på kr. 3.000 til fællesaktiviteter, som kan søges, det kan f.eks. være til loppemarked, fester m.m. Der blev afsat penge til sikring af legepladsen, afsat ekstra penge til gårdmand. Gårdlauget har en støttepulje til facademaling som foreningen ikke har søgt, det er et pænt beløb der gives i tilskud, kr. 400,00 pr. løbende meter. Komposten går det godt med og der opfordres til at blive ved med at benytte den. Gårdlauget har ringet til politiet angående de cykler der ligger og flyder, men de vil ikke komme om fjerne dem, så Gårdlauget skal ringe til R98 som så må fjerne dem.

Angående tilskuddet til facademaling, så kunne bestyrelsen oplyse at grunden til at der endnu ikke var søgt om tilskud, var at man ønskede af få overstået reparationen af taget og der ligger telefonkabler som skal trækkes ind, før man gik i gang med at male facaden. Mureren skal sørge for at der kan males. Der kan indkaldes til en fælles arbejdsdag i september når man er færdig med taget.

Festudvalget, sommerfest – Der har været tale om en sommerfest men de sidste detaljer mangler lige. Forsamlingen blev enige om at sommerfesten skal afholdes lørdag den 21. august 2004.

Når nu stilladset er oppe, vil der så være mulighed for at få nye ruder og håndtag i vinduerne ? – Ja, det vil der være og punkterede ruder vil også blive lavet samt der vil blive lavet tagrender. Det vil være praktisk hvis alle beboerne lavede en liste til bestyrelsen med de ting der skal laves når der nu er et stillads. Listen skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. august 2004. Når renoveringen er færdig vil der blive pudset vinduer.

Bliver der etableret kælderrum ? – Det er meningen at alle beboerne skal have et kælderrum og at der skal være lys i dem, men det sker når man er færdig med taget.

Hvilken vej skal dørene på altanerne åbnes ? – Indad.

Er der venteliste på et kælderrum ? P.t. går de efter indflytningstidspunktet.

Har foreningen ventelister/interne lister ? – Der blev stillet forslag om interne røkeringer sidste år, som blev nedstemt. Alle er interesserede i at beholde retten til selv at sælge og det er tidligere blev foreslået, at nye får den dårligste lejlighed. Regelen er p.t. at der ingen intern venteliste er, da beboerne ønskede at bibeholde deres ret til indstilling, men det blev besluttet at bestyrelsen skulle udarbejde forslag om interne røkeringer. Der er p.t. kun en ekstern venteliste.

Der var intet yderligere til punktet.

Til allersidst bad formanden beboerne om at huske at gemme regnskabet og referatet når de fik en sådant, i deres beboermappe.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden.

Dirigent:

Referent:

Jacob Fredskilde

Sussie Dietrich