

AB Klintholm

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Klintholm torsdag d. 24. april 2014.

Der var 18 andele repræsenterede, heraf 2 ved fuldmagter. Der er 33 andele i alt, hvilket betyder, at fremmødet ikke er stort nok til at kunne foretage vedtægtsændringer.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent.

Karina fra DEAS valgt som dirigent, Katja som referent.

Kommentar til dagsordenen: Det bør præciseres af indkaldelsen, at forslag BÅDE skal gives til formanden og hænges op i opgangene af forslagsstillere.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning

Vedligeholdelse mm.

Projektet med at få ordnet facade/klimaskærm til baggård er endnu ikke helt afsluttet pga. uoverensstemmelser med entreprenør.

- Mht. mangleudbedringen i fht projektet:
- Murerarbejder og tømrerarbejder skulle være udført (dog enkelte mangler bl.a. i Krusågade 24, 4. tv.).
- Malerarbejder mangler enkelte steder.
- Der er opsat lister rundt om de nye køkkendøre for at få lukket efter opsætningen af dem.
- Der er problem med nye, utætte vinduer og at 3 nye enkeltfagsvinduer på 5. sal ikke kan pudses på ydersiden.
- Der er blevet tilbageholdt et passende beløb til entreprenøren for at sikre at arbejdet bliver udført

Af øvrige arbejder er der udført:

- Brandsikring af loftet i cykelrummet.
- Brandsikring enkelte steder i kælderen.
- Omstilling af nøgler til dirkefri låse.
- Udskiftning af klimastaten, som regulerer fordeling af varme til brugsvand og radiatorvarme. Den gik i stykker tidligere på året, hvilket betød, at der skiftevist var meget varmt vand / meget varme i radiatorerne. Det er blevet ordnet, men der vil nok komme nok lås på rummet, så der er helt styr på, hvem der kan stille på klimastaten, for det er usædvanligt at de går i stykker.

Vedligeholdelsesarbejder allerede planlagt til at skulle ske i 2014:

- Der skal laves fælles ventilation til baderum uden vinduer (Dybbølsgade 22 th. og Krusågade 24 tv.) for at sikre mod fugt og svamp.
- Der skal afstives I-jern i kælderen, så husk at have navn og telefonnummer på dørene til jeres kælderrum, for arbejdet skal udføres i nogle af dem.

- Afløb i kælderen skal skybrudssikres.
- Kloakafløb i gården skal renses. (nødvendigt at gøre i hele baggården)
- Der skal skiftes lamper i opgangene, fordi de nuværende lamper er uhensigtsmæssigt dyre at skifte pærer på.
- Der skal ophænges opslagstavler i opgangene.
- Nederste del af facaden ud mod gaden skal renoveres, hvilket måske først nås i 2015.

Arbejdsdagen i november var en stor succes med mange fremmødte, og hver deltagende husstand fik et gavekort til SuperBrugsen, som de skal huske at opgive det på selvangivelsen.

Økonomi

AB Klintholm har en rigtig god økonomi.

Låneomlægningen for to år siden reduceret vores årlige ydelse (rente + afdrag) med over 1/3.

Vi har penge nok på bankkontoen til alle renoveringsarbejder frem til 2021 besluttet med vedligeholdelsesplanen, som blev vedtaget for 2 år siden.

I 2014 vil foreningen have et overskud på 450.000 årligt før afdrag og renter.

Efter renter og afdrag vil foreningen få et overskud på kr. 200.000 (stadig med et årligt vedligeholdelsesbudget på kr. 170.000).

Pga. den gode økonomi og likviditet har vi mulighed for at nedsætte boligafgiften med min. 15% næste år og endnu mere fremover.

Vi har i år fået foretaget en valuarvurdering af ejendommens værdi, dvs. efter markedsprisen og ikke den offentlige vurdering. Dette er valgt da vores investeringer i ejendommen (på 2,3 mio. kr. i 2012/13) ikke gør ejendommens værdi højere ift. offentlig vurdering, hvilket bestyrelsen ikke mente, var fair. Det skal kunne betale sig at investere i og opgradere ejendommen.

Kommunikation og information

På kommunikationsfronten har foreningen fået en facebook-gruppe:

<https://www.facebook.com/groups/1465372940343530/>

og en hjemmeside: <http://abklintholm.dk/wordpress/>

Der har været henvendelser om nabostøj. Under evt. vil vi tage en snak om, hvordan vi får taget hensyn til hinandens behov for hhv. ro og mulighed for gæster.

Ad. 3. Fremlæggelse af årsregnskab og fastsættelse af andelskrone

Årsregnskabet blev fremlagt.

Der blev i 2013 ikke brugt så mange penge på vedligeholdelse, som afsat. Bl.a. fordi et projekt blev udskudt, fordi gårdfacade/klimaskærm-projektet trak ud.

Bestyrelsens forslag til andelskrone er kr. 19.944 pr. m². Bestyrelsen anbefalede en 'konservativ'

værdisætning og at der i beregningen indsættes en buffer på kr. 2,6 mio., for at sikre at andelskronen ikke bliver sat under pres, ved evt. uforudsete fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Regnskabet og forslaget til andelskrone blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4. Forslag til budget

Budgettet blev fremlagt og enstemmigt godkendt.

Ad. 5. Forslag

Forslag fra Bestyrelsen

Forslag 1

Bestyrelsen bemyndiges til at vælge (ny) administrator på foreningens vegne. Bemyndigelsen gælder indtil næste Generalforsamling.

Forslaget er begrundet i et ønske om, at den nye bestyrelse efter sin konstituering kan revurdere valg af administrator.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Om forslag 2 og 3

Bestyrelsen havde to forslag til vedtægtsændringer. Forslagene er begrundet i et ønske om at undgå unødvendige tvister og ubehagelige overraskelser i forbindelse med salg af andele. Når der er tvister, er det typisk ifbm. el og VVS. Bestyrelsen anbefaler også ensartet vurdering af lejlighederne, og en præcisering af reglerne i fbm., hvis køber efterfølgende finder mangler. Der udover er der tale om opdateringer i fht. eksisterende lovgivning.

Forslag 2

Følgende paragraf erstatter vedtægternes nuværende paragraf 20.

§ 20 Overdragelsessum

Overdragelsessummen udgør værdien af andelen i andelsboligforeningens formue, forbedringer i andelsboligen og dens vedligeholdelsesstand.

Stk. 2. Værdien af andelen i andelsboligforeningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris fastsættes i henhold til reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i andelsboligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes i forhold til anskaffelsespris, alder og slidtage. Er andelsboligens vedligeholdelsesstand usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 4. Værdier jf. stk. 3 opgøres i en vurderingsrapport udarbejdet af en professionel vurderingsmand, som er udpeget af bestyrelsen. Vurderingsrapporten er gyldig i 6 måneder. Sælger (den udtrædende andelshaver) betaler omkostningerne til vurderingsrapporten. Opstår der uenighed om værdifastsættelsen, fastsættes prisen ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, parterne har udpeget og som er bekendt med andelsboligforhold. Kan parterne ikke blive enige, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal til besigtigelsen af andelsboligen indkalde både sælger, køber (den indtrædende andelshaver) samt bestyrelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvordan omkostningerne skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Stk. 5. Sælger skal sørge for, at der udføres et el- og vvs-syn af andelsboligen, som udarbejdes af autoriseret elektriker og vvs-installatør, udpeget af bestyrelsen. Sælger betaler omkostningerne.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, men da der ikke var repræsenteret nok andele til at lave vedtægtsændringer, vil det blive fremlagt på en ekstra-ordinær generalforsamling.

Forslag 3

Følgende paragraf erstatter vedtægternes nuværende paragraf 23.

§ 23 Fremgangsmåde ved overdragelse af andel

Ejendomsadministrator opretter en overdragelsesaftale mellem sælger og køber, som køber, sælger og bestyrelsen underskriver. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.

Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftalen samt håndtering af salget. Køber betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal sælger udlevere informationer i henhold til andelsboliglovens § 6, stk. 1 til køberen, herunder et eksemplar af andelsforeningens vedtægter, referat af seneste generalforsamling, herunder seneste ordinære generalforsamling, ejendommens energimærke, andelsboligforeningens seneste årsrapport og budget samt nøgleoplysninger. Sælger skal opstille overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, udførte forbedringer, inventar, løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, til køber. Sælger skal inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køber bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til i særlige tilfælde at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelsen om straf. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for besvarelse af sælgers forespørgsler og udlevering af materiale. Sælger betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 3. Indgår sælger en formidlingsaftale med ejendomsmægler om salg af andelsboligen, skal ejendomsmægler sikre, at oplysninger i henhold til stk. 2 udleveres. Opretter ejendomsmægler en købsaftale mellem sælger og køber, skal der ikke udarbejdes en overdragelsesaftale af ejendomsadministrator jf. stk. 1. I stedet skal ejendomsadministrator udarbejde et tillæg, til ejendomsmæglerens købsaftale. Tillægget skal udleveres samtidig med administrators besvarelse af ejendomsmæglerens henvendelse om oplysninger i henhold til stk. 2. Tillægget skal underskrives af bestyrelsen, når sælger og køber har underskrevet. Stk. 4-7 finder tilsvarende anvendelse for handler forestået af ejendomsmægler. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr hos

ejendomsmægleren for besvarelse af dennes forespørgsler og udlevering af materialet. Køber betaler omkostningerne til udarbejdelse af tillæg til købsaftalen på foreningens vegne.

Stk. 4. Senest 2 uger før overtagelsesdagen skal køber indbetale overdragelsessummen kontant til andelsboligforeningens konto. Indgås overdragelsesaftalen mindre end 2 uger før overtagelsesdagen, skal overdragelsessummen indbetales senest 2 dage efter aftalen er indgået. Sælger og køber kan aftale, at overdragelsessummen skal deponeres på andelsboligforeningens konto, eller køber skal stille en bankgaranti tidligere end 2 uger før overtagelsesdagen. Overdragelsessummen, der indestår på andelsboligforeningens konto, forrentes ikke. Senest 2 uger efter overtagelsesdagen afregner ejendomsadministrator efter fradrag af andelsboligforeningens tilgodehavender og ejendomsadministrators gebyrer. Først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægsshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for afregning af rettighedshavere og transporter m.fl. Sælger betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 5. Bestyrelsen er ved afregning overfor sælger berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser.

Stk. 6. Senest 2 uger efter køber har overtaget andelsboligen skal den være gennemgået for mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget. Der kan kun anmeldes krav om mangler, der ikke er medtaget i vurderingsrapporten og, som der ikke allerede er givet et nedslag for eller er udbedret af sælger. Køber kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser om skjulte mangler. Mangelindsigelsen skal skriftligt præsenteres for sælger og bestyrelsen. Forlanger køber prisnedslag, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, bede ejendomsadministrator tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, så beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Det tilbageholdte beløb frigives til sælger på dennes anmodning, når der er forløbet 6 måneder fra overtagelsesdagen, hvis køber ikke dokumenterer, at der er indgået forlig, eller køber ikke inden samme frist har taget retslige skridt til gennemførelse af krav mod sælger.

Stk. 7. Købers adgang til mangelindsigelser jf. stk. 6 begrænses, hvis sælger har givet et nedslag i overdragelsessummen i forhold til maksimalprisen. Nedslaget er til fuld og endelig afgørelse og inkluderer evt. fejl og mangler i vurderingsrapporten, som det er aftalt sælger ikke skal udbedre, samt fejl og mangler konstateret efter overtagelsesdagen. Er forbedringer og/eller fejl/mangler fejlvurderet, og maksimalprisen derved overskrides, kan køber kræve en evt. overpris refunderet jf. andelsboligloven § 16. Køber og sælger kan aftale at stk. 7 fraviges.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, men da der ikke var repræsenteret nok andele til at lave vedtægtsændringer, vil det blive fremlagt på en ekstra-ordinær generalforsamling.

Forslag 4

Peter Røschmann havde stillet to forslag vedr. foreningens kabelTV:

Begrundelse for forslagene:

Det nuværende system er et sløjfesystem, hvor nogen har bedre signal end andre. Samtidig binder systemet os til at have samme pakke med mange kanaler.

Forslag 4a:

At vi opsiger vores tv-pakke med yousee og får en antenne på taget og nye antennestik i lejlighederne.

Uddybning: Vi sparer ca. 4.800 kr. pr. lejlighed pr. år og med en antenne kan vi gratis se DR1, DR2, DR3, DRK, RAMASJANG og ULTRA ved køb af boks eller kort til tv for ca. 500 kr. stykket.

Der er også mulighed for at se Tv2 med Boxer Tv samt tilvalg af andre kanaler.

Der var 6 imod, 3 der stemte blankt og 9 der stemte for, så forslaget blev vedtaget.

Forslag 4b: Udgik eftersom 4a blev vedtaget.

At vi får den lille pakke fra yousee til ca. 122 kr. pr. md.

Ad. 6. Valg til bestyrelsen

På valg var:

Michael Brevadt, som modtog genvalg.

Bo Holst-Mikkelsen gik af som formand, og Peter Røschmann stillede op og blev valgt.

Derved blev Peters menige bestyrelsespost ledig og Bo blev valgt til den, dvs. for en en-årig periode.

Der var der udover to ledige bestyrelsespladser på valg:

Niels C. Jensen og Katja Lange blev valgt for en to-årig periode.

Poul Lindberg blev valgt som suppleant for 1-årig periode.

Dermed består bestyrelsen af:

Formand Peter Røschmann (på valg 2015)

Medlem Bo Holst-Mikkelsen (på valg 2015)

Medlem Michael Brevadt (på valg 2016)

Medlem Niels C. Jensen (på valg 2016)

Medlem Katja Lange (på valg 2016)

Suppleant Poul Lindberg (på valg 2015).

Ad. 7. Valg af administrator

Punktet udgik som følge af vedtagelse af forslag nummer 1.

Ad. 8. Valg af revisor

In-revison blev genvalgt som revisor.

Ad. 9. Evt.

a. På sidste arbejdsdag blev der nedsat et udvalg, som skulle komme med forslag til ændringer i vores ende af gården. Udvalget har foreslået, at der bliver lavet en mere aflukket ende i vores ende af gården, så der ikke bliver så meget gennemgang. Dvs. skabe et hyggeligt rum med grill og evt. urtebede. Der er løbende dialog med gårdlauget, som ikke har været meget for de foreløbige ideer, der er blevet fremlagt. De vil blandt andet ikke godtage en idé om et selvbygger-projekt med maledede paller. I stedet har de bedt en gartner om at komme med gode ideer til, hvordan man kan lave grønne rum med buske.

Generalforsamlingen synes overordnet set, at det er en god idé og der blev foreslået, at man kunne se lidt mere

b. Der blev efterlyst nøgler til gennemgangen til gården. Bestyrelsen vil finde en løsning på, at nøglerne ikke er blevet overdraget ved lejlighedssalg, så hver andel igen vil få have en nøgle.

c. Der står mange barnevogne og klapvogne i opgangene, og det kan være svært at komme i postkassen og det er svært for ældre beboere at få fat på deres rollator. Ifølge brandmyndighederne må man ikke have barnevogne stående. Bestyrelsen vil opfordre til at mødregruppe-mødre og andre besøgende med barnevogne stiller deres vogne ind i gården. Det er vigtigt, at folk viser hensyn til hinanden og sikrer, at rollatoren kan komme ud. Også en generel opfordring til at folk er bedre til at rydde op efter sig i opgangene.

d. Poul har nogle opslagstavler, som Peter og Poul vil hænge op i opgangene.

e. Bo spurgte om mange oplever støjgener. En enkelt oplever en del gener fra overboen generelt. En anden beboer bad om, at man sætter sedler op ved meget støjende eller sent/tidligt håndværkerarbejde. Ellers blev der talt om fester. Den generelle holdning blandt de fremmødte var, at det er i orden af og til at holde en fest i weekenden, men at man skal huske at sætte sedler op i opgangen og naboopgangen. Man må meget gerne sætte et telefonnummer på sedlen, så naboer kan kontakte festafholderen, hvis de skal tidligt op eller lignende, så der kan blive taget hensyn til den slags.

f. Arbejdslørdage bliver 14. juni og igen d. 4. oktober. De fremmødte bifaldt ideen om gulerod frem for pisk. Dvs. gavekort eller lignende for deltagelse hellere end ekstra opkrævning ved udeblivelse.

g. Der blev spurgt om, det folk synes, at det er ok at bruge facebook-siden til at efterlyse ting, man har brug for at låne. Det var alle enige om, at det er.

A/B Klintholm, København

Dato: 20/5 2014

Dirigent:



Referent: Katja Lange

Peter Røschman (formand): PR

Bo Holst-Mikkelsen : Bo

Katja Lange: Katja Lange

Michael Brevadt : Michael Brevadt

Niels C. Jensen: Niels C. Jensen