

Ordinær Generalforsamling

04-07-2007

18:30

Baldersgade 57, gården

Indkaldt af:	Bestyrelsen
Mødetype:	Ordinær Generalforsamling
Referent:	Kezia Juul
Deltagere:	Camilla (4.tv), Louise (3.th), Marguerite (1.tv), Martin (2.tv), Jette (1.th), Ditte (st.th), Kezia (2.th), Stine (3.tv)

1. Formandsberetning

Der har været en del køb og salg det seneste år – velkommen til Marguerite, Jette, Michael og Louise. Der har ligeledes været interne flytninger.

Bestyrelsen har haft en del samtaler med vores bankrådgiver Hanne Klitgaard i Nordea. Vores lån er blevet gennemgået, og der er ikke så meget at stille op med dem, men der er kommet et utroligt godt forhold til Hanne. Lån står lige nu parkeret til bedst mulige rente.

Faldstammeprojektet har fyldt en del. Peter Schmidt som vi først havde inde kom tilbage med en kraftig prisstigning, så hans tilbud blev kasseret. Det store projekt der skal gennemføres i naboejendommen under entreprenør Jens Madsen blev godkendt til byfornyelsesmidler, men ville alligevel medføre højere boligafgifter – derfor faldt dette projekt også. Vi er gået videre med Kurt Jeppson som er kommet med et tilbud som ligger inden for vores allerede optagne lån. Mere om dette under punkt 5.

2. Administrative opgaver

Bestyrelsen indstiller til at vi betaler administrator for i fremtiden at udføre alle administrative opgaver for os.

Den nye lov om pant i andele giver et stort økonomisk ansvar og mange spørgsmål, som bestyrelsen ikke er helt sikre på at de har kompetencer til at vurdere. Derfor vil vi gerne betale os fra det. Den nuværende aftale med administrator, Lone Rømø, går kun på basisregnskabet, og hun mener at vi efterhånden kommer med for mange spørgsmål. Lone har erfaring indenfor administration af andelsboligforeninger og hun har lavet et tilbud på kr. 18.000,- for fuld administration af vores forening, jf. tilbuddet delt ud sammen med dagsordenen. Disse kr. 18.000,- indgår så i stedet for den nuværende aftale på kr. 10.000 samt kr. 3.431,34 i regnskabet under ”Administration af varme, varmekontrol”.

I tilfælde af vedtagelse af punktet, giver en hurtig hovedregning en boligafgiftforhøjelse til hver andel på max. ca. 67 kr. pr. måned.

Jette er enig i denne bistandshjælp, men savner alternative tilbud til sammenligning. Martin er bekymret for at Lone i sit tilbud skriver at viceværterlønnen skal beskattes. Dette undersøges af bestyrelsen.

Der stemmes og forslaget er enstemmigt vedtaget.

3. Regnskab 2006

Regnskabet gennemgås og nogle enkelte punkter forklares. Eksempelvis er "Inspektørløn" Martins viceværtløn.

De kr. 21.096,- som er renter fra lånet står hos Lone Rømø.

Regnskabet er enstemmigt godkendt.

4. Individuelle arbejdsopgaver

Der forklares lidt om de individuelle arbejdsopgaver, og de uddeles som følger:

Gården ryddes for ukrudt 3 gange årligt. *Marguerite og Jette.*

Ukrudt foran bygningen ryddes 3 gange årligt. *Marguerite og Jette.*

Rengøring af vaskekælder 6 gange årligt. *Ditte.*

Varmeafledning 4 gange årligt. *Michael og Louise.*

Vaskeriregnskab skal opgøres efter behov. *Martin.*

Snerydning i gården og foran bygningen. *Henrik og Simon.*

Hvis de relative opgaver ikke bliver udført, vil der blive udstedt en bøde på kr. 500,- for den enkelte andelshaver, hvorefter de kr. 500,- vil blive overdraget efter "først til mølle"-princippet, så en anden andelshaver kan overtage opgaven mod betaling.

Bestyrelsen er frataget arbejdsopgaverne.

5. Faldstammeprojekt

Kezia fremlægger status for faldstammeprojektet med Kurt Jeppson. Kurt har sammen med rådgivende ingeniør Ib Laursen været ude at inspicere ejendommen sammen med Camilla og Kezia. Kurt har fået egne nøgler til ejendommen og han har senere været ude at kigge med murer og kloakfolk.

Det er muligt at samle alle faldstammer fra hele opgangen i én fælles faldstamme i midten. Således vil man slippe af med de mange rør i køkkener. Altså bliver både køkken- og toilet-faldstammer fra begge sider af opgangen samlet i fælles faldstamme.

Tidligere på dagen kom Kurts nye pristilbud. I alt kommer hele renoveringen til at koste ca. kr. 1.450.000,- hvilket ligger inden for det optagne lån.

Generalforsamlingen var positive og opbyggende omkring tilbuddet, så tilbuddet bliver nu sendt til bank og administrator til godkendelse.

Herefter sørger den rådgivende ingeniør for de nødvendige tilladelser fra kommune, mv.

Såfremt vi "skynder på" kan projektet starte allerede til september og stå færdigt inden jul.

Hvis man har lyst til at få en kopi af Kurts, ingeniørens samt kloakmandens tilbud, kan disse rekvireres hos Kezia – enten via mail kezia@kezia-juul.dk eller ved at smide en seddel i postkassen med hvem der ønsker en udskrift.

6. Vedtægtsændring

Grundet den nye lov om pantsætning af andelsboliger ser vi os nødsaget til at foreslå en max belåning af lejlighederne på 80 %. Dette foreslås da vi alle hæfter kollektivt såfremt en andelshaver misligholder sin bankaftale. I tilfælde af tvangsauktion mister vi vores "råderet" over andelen og denne ejes nu af banken. Vi er i tvivl om hvad disse 80 % udregnes fra – om det er fra selve basisandelsværdien uden løssøre, sidste salgspris eller andet. Dette undersøges hos Lone.

Vi stiller forslag om at satsen er 80 % af basisandelsværdien på lånoptagelsesdagen. Hvis en andelshaver ønsker også at låne 80 % af løseøreværdien, må valuarvurderingen foretages på egen regning. Bestyrelsen efterspørger mandat til at gå videre med denne paragrafændring og godkendelse såfremt den er tilladelig som vi ønsker.

Hidtil har det været bestyrelsen som har skulle godkende lånoptag for den enkelte andelshaver. Denne arbejdsopgave overgår nu ligeledes til administrator. Problemet er jo at vi ikke har indsigt i andelshavernes privatøkonomi og ikke kan tjekke at de betaler deres banklån. Når bestyrelsen godkender et lån stiller vi jo sikkerhed med en andelslejlighed. Såfremt bankaftalen misligholdes tilfalder andelslejligheden banken.

Der stemmes om forslaget og alle stemmer for undtagen 1. Hermed går bestyrelsen videre med vedtægtsændringen og melder tilbage med udfaldet.

7. Offentlig vurdering / Valuarvurdering

Valuarvurderingen har vi stadig ikke betalt for. Disse kr. 10.000,- mener vi at vi kan bruge på noget bedre, så der stilles forslag om at vi går tilbage til den offentlige vurdering på ca. kr. 11,2 mio.

Lige så snart de præcise værdier er fastsat, vender bestyrelsen tilbage med et forslag om vi skal gå helt eller delvist over til den offentlige vurdering. Mere herom i punkt 7a.

Forslaget om at overgå til den offentlige vurdering er enstemmigt vedtaget.

7a. Vedligeholdelseskonto

Da vi ikke har nogen vedligeholdelseskonto i foreningen foreslår bestyrelsen at vi opretter et tilbagehold på et givent beløb til vedligeholdelse af ejendommen over de næste 5 år. Der optages først lån med tilbageholdet som sikkerhed i det øjeblik et konkret vedligeholdelsesarbejde er/bliver udført.

Forslaget lyder på eventuel renovering/udskiftning af tagrender, tag, facadefuger og vinduer, (jf. bilag uddelt under generalforsamlingen)

Marguerite fortæller at hendes loftsrum er utæt.

Camilla fortæller at der ifølge de nugældende regler er mulighed for at tage sin egen andel af vedligeholdelseskontoen med når man fraflytter ejendommen.

Administrator synes at vi har kørt en lempelig økonomi i ejendommen ved ikke at have holdt noget tilbage.

Til en ekstraordinær generalforsamling fremlægges begge forslag med de konkrete økonomiske konsekvenser der måtte være i forbindelse med et eventuelt nyt lånoptag og dermed huslejestigninger.

8. Arbejdsdag

Vi holder arbejdsdag søndag d. 12. august fra kl. 10.00 til 16.00.

9. Eventuelt

Kezia godkendes af generalforsamlingen som ny sekretær i bestyrelsen.


