

REFERAT | generalforsamling 2006, A/B Absalonsgade 24

30-04-2005

Til stede Jan Holbæk Nielsen st., Jan Krog Henningsen 2.tv, Lise Bak Lundahl 2.th, Rami Milvang 3.th, Dorte Würtz 4.tv, Sune Juul-Sørensen 4.th, Mette Lindberg 5.th, Kramer 5. tv

Referent Jan Krog Henningsen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning til godkendelse.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
6. Indkomne forslag.
7. Valg til bestyrelse.
8. Eventuelt.
 - a. Nyt fra gårdlauget
 - b. Genetablering af altanudvalg

Ad 1

Mette Lindberg blev valgt til dirigent

Ad 2

Dorte Würtz valgt til referent

Ad 3

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning. Informerede bla om foreningens hjemmeside, hvor alle dokumenter bla. referater fra bestyrelsesmøder og tagsagen kan læses på adressen www.absalonsgade24.dk.

Beretning godkendt.

Ad 4

Der er blevet skiftet revisor grundet problemer som er nævnt i tidligere referater. Vandforbrug og husleje splittet op i regnskab.

Låneomlægning af prioritetslån, effektiv besparelse kan først mærkes i 2006.

Ejendomsværdien er ikke steget.

Vi har et par gamle ejerpantebreve, der ikke er blevet annulleret. Kramer tager aktion og kontakter revisor/tinglysningskontor med henblik på at få annulleret dem.

Årsregnskab og revisionsberetning godkendt.

Ad 5

Drifts- og likviditetsbudget godkendt. Kommentar til budget: Der mangler 135.007 kr. i ydelsesstøtte, hvorefter det budgetterede overskud i 2006 lyder på 215.727 kr.

Ad 6

Forslag 1A

Der var ikke tilslutning til at indkøbe en ekstra vaskemaskine.

Forslag 1B

Lise ønsker at hæve loftet for reservationstid fra 2 til 4 timer for at kunne "vaske igennem". Efter en diskussion blev det vedtaget at forsøge med at man kan vaske i 4

timer i træk i tidsrummet 8-16. Herefter gælder den sædvanlige 2-timers regel i perioden fra 16-20, hvorefter man igen fra kl. 20-24 kan booke i 4 timer.

I tidsrummet 24-8 må der ikke vaskes. Lise laver ændret vaskeopslag til vaskeriet.

Forslag 2

Jan 2.tv. stiller forslag om at andelsforeningen opgraderer husets antennenetværk, så man kan se fjernsyn via digitalt signal (DTT), som vil være af langt bedre billedkvalitet end det nuværende. Pris 5.000 inkl. moms. De beboere, som ønsker at se det digitale signal, skal selv investere i en boks til fjernsynet til 800 kr. De beboere der ønsker fortsat at benytte den almindelige analoge husantenne, kan gøre det.

Forslaget blev vedtaget.

Ad 7

Formand Jan Krog Henningsen 2. th , næstformand Mette Lindberg 5. th og kasserer Jan Holbæk st. genopstiller. Dorte 4.tv genopstiller ikke. Istedet opstiller Rami 3.th. Som suppleant opstiller Sune 4.th. Alle blev enstemmigt valgt.

Ad 8

Vi skifter bank fra Danske bank til Merkur Bank. Indtil videre skal vi fortsat indbetale på det gamle kontonr indtil andet bliver oplyst.

Portlåsen ml nr 24 og 26 er istykker (kan vrides op uden nøgle) Linda fra nr 26 har spurgt om vi skal slå halv skade om reparationen. Det blev vedtaget.

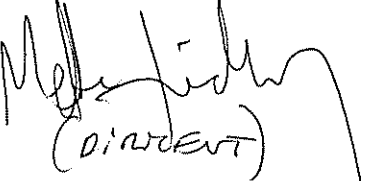
Jan Holbæk st. foreslår en evt. vedtægtsændring vedr. overdragelse af andel, så den fraflyttende andelshaver ikke kan indstille en kandidat. Der var bred enighed om, at forslaget lød fornuftigt, men det kunne ikke behandles, da det ikke var offentliggjort rettidigt. Jan Holbæk vil huske at få forslaget med på næstkommende generalforsamling.

Jan Krog Henningsen 2.tv foreslog at altanudvalget genopstår. Naboejendommens altanbudget er på ca. 1 mill., men det inkluderer franske døre, flytning af radiator og etablering af kvistaltaner – altsammen ting, der er i orden hos os. Dermed vurderes etableringsomkostningen at være maks. 500.000 kr. hos os. Set i lyset af vores låneomlægning har vi altså råd til tilsvarende altaner som naboen uden at få huslejestigninger (vi er MEGET minsundelige).

Altanudvalg genopstår med Sune og Rami ved roret. Vi venter i spænding!

Til orientering har Lise og Arkalo stole stående i kælderen lige overfor vaskeriet, som må benyttes i en snæver vending, hvis man har større selskaber el.lign.

Bestyrelsen takker for god ro og orden


(DIREKT)

Bestyrelsens beretning – generalforsamling 2006

Opsigelse af administrationsselskab

Efter flere års tilløb, valgte sidste års generalforsamling at følge Jan Holbæks og bestyrelsens forslag om at opgive vores administrationsaftale med Vest Administrationen (VA). Aftalen var for dyr i forhold til de administrationsopgaver VA løste for os. Indgående og udgående beløb er ret beskedne. Desuden nummerede de ikke vores bilag fortløbende, hvilket revisionen de seneste tre år har påtalt.

VA trådte heller aldrig i karakter som rådgiver. De anbefalede os at købe en valuarvurdering gennem NyKredit på et tidspunkt, hvor de burde have vidst at de nye offentlige vurderinger var på vej med uhorste stigninger på 50-60%. Reelt betalte vi over 10.000 kr. for en valuarvurdering, der stort set lå på niveau med de nye offentlige vurderinger.

Omlægning af realkreditlån

VA glemte til gengæld at anbefale os at omlægge vores realkreditlån. Bestyrelsen foretog på eget initiativ en omlægning, som blev godkendt på en ekstraordinær generalforsamling d. 7. august 2005. Omlægningen giver foreningen en netto kontantgevinst på over 100.000 kr. det første år og de efterfølgende 10 år en gevinst på knap 50.000 kr. om året – dog delvist på baggrund af en forlængelse af løbetiden fra 4,5 år til 10 år på et af de mindre lån på ca. 500.000 kr.

Ny gård (møbler, plads og maling)

Da det blev klart, at vi ville spare et anseeligt beløb på vores realkreditlån, blev der indkaldt til et husmøde i gården, hvor vi lagde en plan for at renovere den del af gården, der er vores "nærområde".

Vi flyttede barnevognsskuret, købte nye havemøbler og planter og hvidmalede alt træværk – en meget hyggelig dag, hvor vores gård blev både større og dejligere.

Sammenlægning af lejligheder

Efter en god, sund og lang diskussion på en ekstraordinær generalforsamling d. 11. juni 2005, blev et forslag fra Anne og Jan om at man skal kunne sammenlægge lejligheder vedtaget. Samtidig med de fornødne vedtægtsændringer blev der vedtaget et sæt retningslinier for, hvad der skal ske og hvilke tilladelser der skal indhentes i forbindelse med en sammenlægning.

Indtil nu er lejlighederne i stuen sammenlagt og på 1. sal er en sammenlægning i gang netop nu.

Salg af lejligheder

Der har været en hel del overdragelser siden andelsværdien blev fordoblet ved sidste års generalforsamling. Mia og Jacob købte hus og Anne og Jan købte deres lejlighed i stuen th. og sammenlagde med den. Jesper og Katja købte også hus og Mads og Dorte købte deres lejlighed på 1.tv. og er i gang med sammenlægningen. Malin på 3.tv. byttede lejlighed med Minna, som boede på den modsatte side af gaden. Simon og Camilla på 4.th. byttede lejlighed med Sune og efter lidt genvordigheder med Glenn og Viola, blev 3. th. sat til salg. For første gang i mange år blev der mulighed for at smide et navn i den nok så berømte hat og vinderen blev Rami Milvang som var indstillet af Yvonne og Jan. Velkommen til alle nye andelshavere..!

Rekonstituering af bestyrelsen

Glenn var næstformand i bestyrelsen og udtrådte naturligvis, da han fraflyttede foreningen. Det betød to ændringer i bestyrelsen: Mette Lindberg accepterede posten som næstformand og Dorte Würtz trådte ind som menigt medlem.

Vicevært

Vi har indgået en aftale med SP Rengøring v/ Steffen Poulsen om at varetage rengøring på fællesarealer og en række viceværtsopgaver. Prisen er nogenlunde den samme, som den tidligere trappevasker kostede, blot får vi lidt mere for pengene – blandt andet en væsentligt bedre trappevask. Steffen skifter el-pærer på trapper og i kældere, samt styrer varmeanlægget og tilkalder om nødvendigt service på vaskeri og ventilation. Man kan ringe til Steffen på et telefonnummer, der vil komme til at stå på opslagstavlen.

Tagsag, BvB

I forbindelse med tagsagen og 5-årseftersyn af byfornyelsen, hyrede bestyrelsen en bygningsingeniør som rådgiver. Sammen med ingeniøren anmeldte vi taget som en byggeskade overfor Byggeskadefonden vedrørende Byfornyelse (BvB). Det var så op til BvB, om de ville anerkende vores elendige tag som en byggeskade.

BvB har nu meddelt, at sagen er anerkendt som en byggeskade. Dermed bliver der lagt nyt tag på gadesiden. Hvornår arbejdet udføres og hvor meget vi kommer til at betale selv vides endnu ikke, men bestyrelsen vil holde foreningen underrettet så snart der er nyt i sagen.

Udbedring af afløb

Desværre er det ikke kun taget der har været problemer med efter byfornyelsen. Afløbet fra køkkenvask til faldstammen på toilettet stoppede særdeles ofte, så der måtte fagfolk ud og få hul igennem.

Som en del af 5-årseftersynet blev det aftalt, at faldet på 1. sals afløb skulle kontrolleres, da Jan og Anne alligevel skulle til at lave hul i loftet. Aftalen var, at hvis der ikke var det påkrævede fald på afløbet, skulle alle afløb efterses, med efterfølgende loftsreparation og fuld loftsmaling betalt af entreprenøren.

Kontrollen af 1. sals afløb viste at røret fra køkkenvask til faldstamme var 100% vandret. Der var intet fald.

Som aftalt blev alle afløb derfor kontrolleret og korrigeret og der burde ikke længere være problemer med afløbet.

"Hjemmeside"

I 2004 købte vi domænet absalonsgade24.dk og et tilhørende webhotel. I første omgang var det hensigten at etablere en fælles email-adresse til bestyrelsen: bestyrelsen@absalonsgade24.dk.

Det var også hensigten at få etableret en egentlig hjemmeside, men det er endnu ikke lykket. Til gengæld lykkedes det i løbet af 2005 at få lavet PDF-versioner af alle centrale dokumenter, indkaldelser og referater og få dem lagt op på webhotellet.

Der er altså ikke tale om en egentlig hjemmeside, men om en slags dokument-samling, som alle kan tilgå fra en hvilken som helst computer med internet-forbindelse.

Yderligere fik vi etableret et antal emailadresser til de poster og "tjanser", som er faste i foreningen, så man fremover - uanset hvem der har tjansen - kan skrive til:

bestyrelsen@absalonsgade24.dk
formand@absalonsgade24.dk
naestformand@absalonsgade24.dk
kasserer@absalonsgade24.dk
vicevaert@absalonsgade24.dk