

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Woltershus

Tirsdag den 7. marts 2006 kl. 18.00 afholdt A/B Woltershus sin ordinære generalforsamling på adressen Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3.

Til stede ved generalforsamlingen var repræsentanter fra 26 andelshavere, herunder 1 fuldmagt, samt Torben Rasmussen og Lisbeth Ketels fra Andel og Bolig Administration A/S.

**Dagsorden** for generalforsamlingen var:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering
6. Indkomne forslag
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.
8. Valg til bestyrelsen.
9. Eventuelt.

### **Ad pkt. 1 – valg af dirigent**

Torben Rasmussen blev valgt til dirigent.

### **Ad pkt. 2 – valg af referent**

Lisbeth Ketels blev valgt til referent.

### **Ad pkt. 2 – bestyrelsens beretning.**

Formand Peter Hornstrup havde følgende beretning:

*Efter den stiftende generalforsamling i april 2004 har A/B Woltershus nu trådt sine barnesko og er nu ved at være en velfungerende andelsforening.*

*Økonomisk har det jo været en god investering, dette vil vi erfare under punkt 4 på dagsordenen.*

*Der har været en del etablerings arbejde og tiltag som jeg her vil berette lidt om.*

#### Bestyrelsens arbejde.

*Vi har i bestyrelsen haft et større opstarts arbejde, hvor vi har taget tingene i den prioriterede rækkefølge, som opgaverne har krævet, efter hvor vigtige de har været for ejendommens vedligeholdelse.*

*At overgå fra lejeejendom til andelsforening har været noget vi alle har skulle forholde os til, dette vil jeg vende tilbage til senere.*

*-nyhedsbrev, som vi stiler imod at omdele hver 3. måned og disse kan også læses på andelsforeningens hjemmeside.*

-hjemmeside, som vi gerne vil bruge som kommunikation til foreningen. Adressen er [www.woltershus.dk](http://www.woltershus.dk) og mail er [ab@woltershus.dk](mailto:ab@woltershus.dk) - her findes nyhedsbrev, seneste tiltag, datoer, billeder fra fx sociale arrangementer m.m.

-bestyrelseslokale, som ligger i forbindelse med erhvervs lejemålet; Wolthersgade 1, st. tv.

-kloakreovering. Kloakken er blevet udskiftet, dette var en af de ting som var et must do projekt, da vi overtog ejendommen.

Der er kommet helt nyt kloaksystem i gården. En kældernedgang er blevet sløjftet og de andre trap-  
penedgange er nyistandsat.

På det braglagte gårdområde, etableres gårdmiljø med grønne områder, cykel/barnevogns parke-  
ring, skraldeskuer, plads til havemøbel arrangement, grill og sol nydelse, der til kommer også en  
lille lege plads til ejendommens mindre beboer. (under punkt 6, indkomne forslag)

-salg/køb af lejligheder, har været en stor del af bestyrelsesarbejdet og vi håber da (ikke pga. ar-  
bejdet herved) at det er ved at stilne af, da dette jo vel gøre at vi alle kommer til at kende hinanden.

-dørtelefoner, er blevet udskiftet. Vi fik et tilbud på reparation af det gamle anlæg, men det ville væ-  
re dyrere end etablering af nyt. Her har været en del problemer, dette vil jeg også tage til sidst.

-radiator, er en ting som vi alle ikke kan undvære, dog har varmecentralerne haft en anden opfat-  
telse. Vores VVS mand har været ude og tjekke, at alle ventiler i ejendommen virker, alle fik brev  
herom, og det ser ud til at det er ved at virke. Et af problemerne er, at det ene anlæg er et en-  
strengs anlæg, som ikke er helt "up to date". Ligeledes har vi haft indtrængen i varmecentralerne,  
hvor vedkommende har omdirigeret/tømt anlægget, hvilket var en meget dyr fornøjelse.

-vicevært og håndværkere, vil jeg tage under et. Desværre er håndværkersituationen p.t. i Køben-  
havn, at håndværkerne har alt for meget at lave, hvilket får indflydelse på, hvorledes mindre opga-  
ver, så som andelsforeningens dagligdags opgaver, prioriteres. Det er dog som får nævnt i ny-  
hedsbreve ok selv at kontakte håndværkere. De finder selv ud af, hvor regningen skal hen. Lige-  
ledes er der rundsendt oversigt fra Andel og Bolig med "hvem betaler hvad".

-Vi er ved at være på plads med en samlet pakke med et vicevært selskab, indeholdende rengø-  
ring, dagligdrift, daglig kontor tid for beboerne m.m. Dette skulle gerne gøre hverdagen lettere for  
os alle.

-vasketavlen, er blevet opdateret, hvilket vil sige at der har været udsendt varsling med tilbagemel-  
ding af vaskenummer, hvorefter nummer uden ejer/tilbage melding er blevet fjernet. Vasketiderne  
er overvejet udvidet til 07-23.

Ukurante sedler og andre kreative forslag godtages ikke. Mangler man vaskelås henvender I jer  
blot til den ansvarlige for vaskeri.

-arbejdsdag, som gik rigtig godt – her fik vi nedrevet den mur som opdelte de daværende to gårde,  
hvorefter vi fik lidt grill og hygge.

-juletræ, blev opsat i slutningen af november. Dette gav os lidt julestemning og vil være en ting,  
som kunne blive en tradition for A/B Woltershus.

-sommerfest, er et ting vi vil holde for bl.a. at indvie den nye gård og som et årligt tilbagevendende  
arrangement, for at understøtte det sociale sammenhold og respekt, som gør det at være en an-  
delsforening meget nemmere.

*-kommemde tiltag, er nye hoveddøre, nye vaskemaskiner, bredbånd/telefon/tv og tagbygning. (er punkt på dagsordenen)*

*-erhverv Ret & Vrang, Iskiosken/fru Funck, Delfin Senge. Efter lidt problemer med iskiosken besluttede bestyrelsen at undersøge og stille visse krav til evt. nye erhvervslejere. Amager er attraktiv men stadig et svært område at have erhvervsudlejning. Det er dog lykkedes og vi er glade for vores nuværende erhvervsleje situation.*

*-at overgå fra lejeejendom til andelsforening. De resterende penge fra den tidligere lejerforening, vil gå til fx havemøbler til gården, til fælles glæde for alle.*

*-Bestyrelsen har diskuteret hvorvidt følgende skulle med, men vi føler at det vigtig at vi er ærlige omkring bestyrelsens arbejdet og lysten hertil.*

*I forbindelse med bl.a. nye dørtelefoner, vaskerioprydning og radiator tjek, har desværre flere af bestyrelsens medlemmer været udsat for verbale overfald. Dette er en kedelig situation at være udsat for. Hvilket vi selvfølgelig taget dybt afstand for.*

*Det er et frivilligt arbejde og opgaverne er mange, især når vi er nye som andel og bestyrelse.*

*Det er vigtigt at vi alle betragter ejendommen og det at bo i denne som et fælles ansvar. Det er i dagligdagen de små problemer opstår, og det er også her, vi alle kan hjælpe ved fx at overholde vaske tider, samle overskydende reklamer op og komme i skraldespanden, lige sige til sig selv "hov her er lige noget jeg kan gøre" m.m.*

*Ligeledes er det vores, som beboere, eget ansvar at sørge for adgang til vores lejligheder, når der kommer håndværker og andre der skal have adgang ved reparationer, vedligeholdelse m.m. som vedkommer hele ejendommen.*

*Dette har været et større problem ved bl.a. dørtelefoner og radiator.*

*Når vi ikke respekterer en skrivelse går det også ud over de andre beboere og bliver en merudgift for andelsforeningen.*

Supplerende blev det oplyst, at der nu er opsat røgalarmer i opgangene, og at der endvidere vil blive opsat ildslukkere.

Der blev opfordret til at alle sørger for at hoveddøre og kælderdøre samt vinduer i kælderen holdes lukket.

Herefter blev beretningen godkendt.

#### **Ad pkt. 4 – godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.**

Torben Rasmussen gennemgik det fremsendte regnskab.

Bestyrelsen foreslog andelskronen godkendt til kr. 20,8047, svarende til kr. 6.241,43 pr. m<sup>2</sup>.

Regnskab og andelskrone blev godkendt.

#### **Ad pkt. 5 – ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.**

Punktet behandles under forslag.

#### **Ad pkt. 6 – indkomne forslag.**

*Der stilles forslag om eventuelt omlægning af foreningens realkreditlån: Nuværende lån udgør: kr. 27.690.000 - F5 uden afdrag – årlig ydelse kr. 1.110.170 (Rente og afdrag fastlagt i ca. 2½ år endnu)*

*Der ønskes en beslutning om foreningen skal omlægge førnævnte realkreditlån til en af følgende muligheder. De forskellige lånetyper vil blive gennemgået på generalforsamlingen:*

*kr. 28.205.000 - F10 uden afdrag – årlig ydelse p.t. kr. 1.102.781 (Fastlagt i 10 år og afdragsfrit i 10 år.)*

*eller kr. 28.973.000 – Garantilån uden afdrag – årlig ydelse kr. 863.395 (Variabel rente med renteloft på 4%).*

Torben Rasmussen redegjorde for forslaget. Der er ingen der på sigt ved, hvorledes renteniveauet vil udvikle sig i fremtiden. Det er dog Torben Rasmussen anbefaling, at der omprioriteres til et F10 uden afdrag.

Forslaget gav anledning til en længere drøftelse af de 2 lånemuligheder der var lagt op til.

Efter afstemning blev det vedtaget at bemyndige bestyrelsen til at foretage omprioritering af de eksisterende lån til F10 uden afdrag.

Der kan ske ændringer i renteniveau og kurser, som kan medføre ændret ydelse og ændret rentesats ligesom der vil opstå kurstab, som kan påvirke foreningens andelsværdi.

*b) Der stilles forslag om installering af bredbånd. Bredbåndet installeres af Dansk Bredbånd. Danske Bredbånd vil på generalforsamlingen redegøre for de mange forskellige muligheder. Installationsomkostningerne beløber sig til kr. 7.000,00 pr. lejlighed – svarende til en samlet investering på ca. kr. 400.000,00. Bredbåndet vedrører Internet, kabel-tv og telefon. Det forventes, at beboerne vil kunne opnå besparelser i forbrugsudgifter på disse installationer. Det er foreløbigt oplyst, at Internet (512/512) pr. måned vil koste kr. 95,00. Kabel-tv – lille pakke kr. 129,00 pr. måned. Telefon kr. 85,00 pr. måned.*

Johan Tilly fra Dansk Bredbånd A/S præsenterede sig selv og kunne meddele, at flere store danske erhvervsvirksomheder står bag Dansk Bredbånd, bl.a. ATP og Dansk kapitalanlæg m.fl.

Derefter blev der orienteret om de mange nye muligheder, som foreningens beboere kan opnå ved installering af bredbånd, herunder indenfor digital TV, internet samt telefoni.

Dansk Bredbånd gennemfører følgende installation i og omkring ejendommen:

- Fremfører lyslederkabler (områdenet) til ejendommen.
- Installerer aktivt netværksudstyr i ejendommen.
- Installerer internt netværk (ejendomsnet) i ejendommen.
- Tilslutter alle beboelseslejligheder til ejendomsnettet.
- Tilslutter ejendomsnettet til netværksudstyr og områdenet.

Det forventes, at installationen vil være færdiggjort ca. 4 måneder efter indgåelse af aftale med Dansk Bredbånd.

Efter mange spørgsmål blev forslaget vedtaget

Bestyrelsen fik dermed beføjelse til at igangsætte installering af bredbånd samt eventuelt at optage nødvendig finansiering.

*c) Der ønskes stillingtagen til igangsætning af undersøgelser med henblik på at de øverste lejligheder kan udvide deres lejligheder op i loftarealet over egen lejlighed. Det forventes, at der for udvidelsen skal betales et mindre andelsindskud samt en mindre boligafgift. Til gengæld skal beboerne selv forestå den økonomiske omkostning ved udvidelsen af lejligheden. Undersøgelserne skal endvidere fremkomme med et forslag til ny placering af eksisterende loftrum. Der ydes tilladelse til at bestyrelsen kan anvende kr. 10.000,00 til at foretage disse undersøgelser. Resultatet af undersøgelserne vil senere blive fremlagt til behandling på en generalforsamling.*

Bestyrelsen redegjorde for det arbejde, der skal udføres forinden man vil kunne tage stilling til om en anvendelse af tagarealet vil kunne anvendes til beboelse. Det vil alene være de lejligheder der ligger øverst der vil kunne tage arealet i brug, idet der ikke fra kommunens side vil blive givet tilladelse til indretning af selvstændige lejligheder.

Forslaget blev vedtaget.

*d) Fremlæggelse af forslag til nyt gårdanlæg, jf. beslutninger foretaget på tidligere generalforsamling.*

Materialet omkring gårdanlægget vil først være færdig medio april 2006. Materialet vil umiddelbart herefter blive omdelt til beboerne, der herefter skal meddele bestyrelsen eventuelle bemærkninger senest 14 dage efter materialet er omdelt. Det er intentionen at gårdanlægget skal være færdigt i forsommeren.

#### **Ad 7 – godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.**

Torben Rasmussen gennemgik budgettet.

Efter enkelte spørgsmål blev budgettet godkendt.

#### **Ad 8 – valg til bestyrelsen.**

Følgende medlemmer blev valgt:

Bestyrelsesmedlem Karsten Koudahl, genvalgt for 2 år

Bestyrelsesmedlem Diana Bundtzen, valgt for 1 år

1. suppleant Winnie Kjærsgaard

2. suppleant Rasmus Vestergaard

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Peter Hornstrup

Bestyrelsesmedlem Malene Bech

Bestyrelsesmedlem Henriette G. Sørensen

Bestyrelsesmedlem Karsten Koudahl

Bestyrelsesmedlem Diana Bundtzen

Suppleant Winnie Kjærsgaard

Suppleant Rasmus Vestergaard

#### **Ad punkt 9 – eventuelt.**

En beboer ønskede ventelisterne lagt på hjemmesiden. Bestyrelsen meddelte, at dette er i strid med lovgivningen, men at man altid ved henvendelse til bestyrelsen vil kunne få oplyst, hvor man står på ventelisten.

Såfremt der måtte være nogen der fortsat har problemer med dørtelefonerne må de rekvirere elektriker, idet alt arbejde nu skulle være færdigt.

Der er generelt problemer med det elektriske system på trapperne, idet dette er forældet. Endvidere må de konstateres, at der endvidere er et generelt problem med ventilationsanlægget.

Herefter sluttede generalforsamlingen.

Formand for bestyrelsen:

Dirigent:

---

Peter Hornstrup

---

Torben Rasmussen