

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling

i

A/B Thomas Laubs Gade 5-9.

Andelsboligforeningen afholdt mandag den 6. marts 2006 ordinær generalforsamling i Svanemøllehallen, Østerbrogade 240, 2100 København Ø.

Formanden bød velkommen til de fremmødte og konstaterede, at følgende var til stede:

Lisbeth Samuelson	Thomas Laubs Gade 5, st.th.
Jens Wahdorff Larsen	Thomas Laubs Gade 5, 1.tv.
Bo Juul Aastrup	Thomas Laubs Gade 5, 1.th.
Kristoffer Mahrt	Thomas Laubs Gade 5, 2.th.
Clarissa A. Berg	Thomas Laubs Gade 5, 3.tv.
Andreas Øberg	Thomas Laubs Gade 5, 3.th.
Hans Jensen	Thomas Laubs Gade 7, st.tv.
Lars P. Jensen	Thomas Laubs Gade 7, 1.tv.
Martin Andersen	Thomas Laubs Gade 7, 3.tv.
Jan Elleby	Thomas Laubs Gade 9, st.tv.
Patricia A. Berg	Thomas Laubs Gade 9, 2.tv.
Bjarne Gantzel Pedersen	Thomas Laubs Gade 9, 3.tv.
Connie Evald Petersen	Administrationsfirmaet

Formanden foreslog herefter, at forsamlingen skulle vælge Connie Evald Petersen til dirigent og referent. Hun blev enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede, at foreningens vedtægter ikke var overholdt, idet generalforsamling i foreningen skulle afholdes 4 måneder efter regnskabsårets afslutning. Det var den 31. januar. Det blev samtidig nævnt af de tilstedeværende, at indkaldelserne ikke var omdelt rettidigt 14 dage før afholdelsen af generalforsamlingen.

Formanden oplyste, at han den 20. februar sent om aftenen havde sat opslag op på tavlerne i opgangene om, at der blev afholdt generalforsamling den 6. marts. Nogle dage herefter blev indkaldelserne omdelt.

Efter nogen diskussion blev der enighed om, at de nævnte fejl ikke var nok til at generalforsamlingen ikke skulle afholdes. Dagsordenen blev herefter godkendt.

DAGSORDEN

0. Valg af dirigent og referent. overstået
1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

Punkt 1 – bestyrelsens beretning.

Formanden Jan Elleby aflagde bestyrelsens beretning følger vedlagt.

I forbindelse med omdeling af referater fra bestyrelsesmøderne foreslog en beboer, at vi udnyttede vort nye bredbånd til at udsende referaterne elektronisk i stedet. Dette forslag tog bestyrelsen positivt imod og vil arbejde videre med sagen.

Herefter blev beretningen sat under afstemning og enstemmigt godkendt.

Punkt 2 – årsregnskab.

Connie Evald Petersen gennemgik regnskabet som udviste et driftsresultat på kr. 90.446. Dette resultat blev dog påvirket af ekstraordinære udgifter ved omlæggelse af andelsboligforeningens kreditforeningslån, hvor gebyrer og kurstab blev på kr. 50.312, således at nettoresultatet efter afdrag blev på minus kr. 11.978.

En ejendomsmægler/valuar fra DanBolig havde udarbejdet en handelsværdiurdering over ejendommen. Den viste en kontant markedsværdi på kr. 13.200.000. Den offentlige vurdering af ejendommen var pr. 1.10.2004 ansat til kr. 11.500.000.

Bestyrelsen foreslog herefter, at foreningen ikke skiftede princip, men udregnede værdien af andelskronen efter litra c i Andelsboligloven § 5, stk. 2. Med stigningen i ejendomsværdien betød det, at værdien af andelskronen kunne udregnes til kr. 65,84. I lighed med tidligere år foreslog bestyrelsen dog en lidt lavere værdi, som var anført i regnskabet kr. 60,00.

Regnskabet og andelsværdien blev diskuteret af de tilstedeværende og der blev rejst spørgsmål om lejeindtægtens størrelse og om lejerne ikke kunne varsles en forhøjelse. Det lovede administrator at kigge på.

Herefter blev regnskabet og andelsværdi på **kr. 60** sat under afstemning og enstemmigt vedtaget.

Punkt 3 - forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Connie Evald Petersen gennemgik herefter bestyrelsens forslag til budget for 2005/06 idet omlægningen af kreditforeningslånet nu slog igennem med hele besparelsen. Der var afsat kr. 30.000 til beboerarrangement og kr. 120.000 til reparation og vedligeholdelse, og nettoresultatet var stadig positivt.

Budgettet blev sat under afstemning og enstemmigt vedtaget.

Punkt 4 – forslag.

Der var ikke indgivet forslag, så punktet udgik.

Punkt 5 – valg til bestyrelsen.

Jan Elleby, Hans Jensen, Bo Juul Aastrup, Bjarne Gantzel Pedersen og Andreas Øberg stilledes alle op til bestyrelsen og blev valgt.

Patricia Berg og Clarissa Berg stillede op som suppleanter og blev begge valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jan Elleby,	Thomas Laubs Gade 9, st.th.,
Bestyrelsesmedlem	Bo Juul Astrup	Thomas Laubs Gade 5, 1.th.
Bestyrelsesmedlem	Andreas Øberg	Thomas Laubs Gade 5, 3.th.
Bestyrelsesmedlem	Hans Jensen	Thomas Laubs Gade 7, st.tv.
Bestyrelsesmedlem	Bjarne G. Pedersen	Thomas Laubs Gade 9, 3.tv.
Suppleant	Clarissa Berg	Thomas Laubs Gade 5, 3.tv.
Suppleant	Patricia Berg	Thomas Laubs Gade 9, 2.tv.

Punkt 6 – valg af administrator og revisor.

Administrationsfirmaet v/Advokat Connie Evald Petersen blev genvalgt sammen med revisor Gitte Klausen fra revisionsfirmaet Gutfelt & Partnere.

Punkt 7 – eventuelt.

Hans Jensen oplyste, at bestyrelsen ved arbejdsweekenden var blevet klar over, at facaden til gården fra stuen og op til 1 sal trængte til reparation. Han havde taget et tilbud hjem, der lød på kr. 400.000 og hvis murværket på bagtrappen fra stuen og op til 1 sal skulle med var beløbet yderligere kr. 70.000.

Han havde også taget tilbud hjem på at få lavet et omfangsdræn, idet det nok var dette problem, der var årsag til murværkets tilstand.

Dette arbejde vil koste kr. 500.000.

Det blev diskuteret om man eventuelt kunne banke malingen af, måske var det den, der var årsag til problemet. Lisbeth Samuelsen oplyste, at da de nedre bagtrappeløb blev malet sidste gang, var det med en maling, der kunne ånde, så det var ikke her problemet lå.

Der skulle samtidig en bedre ventilation af kælderen. I øjeblikket gik slagregn ind i ventilationshullerne og løb ned i kælderen.

Efter en del diskussion blev det aftalt, at bestyrelsen skal lade en professionel tekniker, der ved noget om omfangsdræn bese ejendommen, for at det kan klarlægges, hvad der er at gøre.

Clarissa nævnede, at det ville være dejligt med en tagterrasse. Hun blev opfordret til at søge mere viden, så det kan forelægges på et beboermøde.

Herefter var der ikke flere punkter på dagsordenen. Dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København den april 2006

.....
Bestyrelsen

.....
Dirigent