

Generalforsamling den 31. oktober 2007 kl. 19.00 Vibevænget

Dagsordnen for mødet omhandlende følgende punkter

1. Valg af dirigent
2. Repræsentantskabets beretning for det forløbne regnskabsår
3. Revideret driftsregnskaber for de forløbne regnskabsår samt statusopgørelser til generalforsamlingens godkendelse
4. Driftsbudget pr. 1. april 2007
5. Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet  
Efter tur afgår:
  - Poul Hansen
  - Carsten Knudsen
6. Valg af 3 suppleanter  
Nuværende er:
  - Michael Dollerup
  - Johnny Thomsen
  - Anette Ørnberg
7. Valg af revisor
8. Indkomne forslag
9. Eventuelt.

## 1. Valg af dirigent

Dan Gottschalk-Hansen blev valgt

## 2. Beretning ved formand Poul Hansen

Nattergalevejsprojektet afsluttet: Fællesboligprojektet opstartede for adskillige år siden, men der har været en del hurdler grundet de mange interessenter.

Eltracing af broadcom-installationer (internet) er etableret, anlæggene forventes derfor at kunne fungere problemfrit i frostperioder.

Formanden oplyste at renoveringen af kvistfacader samt maling af sydvestvendte vinduer var udskudt grundet forhandlingerne med KAB.

Formanden konstaterede at parkeringen på Sangfuglestien i perioder stadig er lidt kaotisk. Der blev opfordret til ikke at parkere på Sangfuglestien, samt at parkere cykler i de indrettede båse.

Der blev orienteret om fusionen mellem KAB og AKB. Det har blandt andet betydet at en række nye medarbejdere er kommet til den del af administrationen som vi samarbejder med.

Der var ingen spørgsmål og ingen stemte i mod beretningen. Beretningen enstemmigt vedtaget

## 3. Driftsregnskab 2005/2006 og 2006/2007

A. 2005/2006: Fejl i basismaterialet ved sidste generalforsamling og derfor medtages regnskabet igen i år. Det drejede sig bl.a. om forkerte antal kvadratmeter, og dette havde konsekvenser for de øvrige tal i regnskabet.

Formanden redegjorde for regnskabets hovedposter

Der blev spurgt om vi får tilskud til vores ejendomsfunktionærer, formanden oplyste at vi pt. får tilskud til den ene og at vi forventer at få tilskud til begge. Administrationen af tilskudsordningerne har været flyttet rundt mellem forvaltningerne og der foreligger ikke gode grunde til at forhindre at vi kan opnå permanente tilskudsordninger til begge, administrationen er nu overtaget af kommunerne og vi forventer at have en afklaring i løbet af 2008

Der var ikke flere spørgsmål, ingen stemte imod. Enstemmigt vedtaget

### **Budget 2006/2007:**

Vi valgte sidste år at køre videre med det gamle budget uanset ovenstående fejl. Der er dog rigtige basistal i der er i budgettet.

Der var ingen spørgsmål, ingen stemte imod. Enstemmigt vedtaget

### **Årsregnskab 2006/2007:**

Samlet resultat: overskud jf. senere, Samlet opsparing: 2,2 mio kr.

Grunde/bygninger: opskrevet til 120 mio. kr. Det giver udfordringer i forhandlinger med KAB, da det tidligere var vurderet til 62 mio. kr. – dvs. 100% forøgelse.

Gulvafløb/badeværelser: Betalingsperiode forløber over 13,5 år og udløber for de flestes vedkommende ca 2010

Der blev spurgt til: Hvad dækker posten Tilgodehavender, som består både af boligafgifter og andre tilgodehavender over? Boligafgifter er forudbetalt leje o.l. hvorimod det andet er varme, forudbetalinger af skat og afgifter

Der blev spurgt om hvem der betaler for de lejligheder der er i tomgang, formanden oplyste at det gør boligselskabet og at proceduren med at stoppe genudlejningen er normal praksis og iværksat for at sikre beboernes formue i forbindelse med et evt. køb af ejendommen.

Der blev stillet spørgsmål til flytteafregninger, kontrakter mv. og formanden oplyste at der havde været en række eksempler på uacceptable lange afregningstider. Årsagen skyldes formentlig en stor udskiftning af medarbejdere i forbindelse med fusionen

Der var ikke flere spørgsmål, ingen stemte imod. Enstemmigt vedtaget

### **4. Budget pr. 1. april 2008 :**

Ingen huslejeforhøjelser da det vurderes der er kapital nok til at imødegå skat o.l.

Der var ingen spørgsmål, ingen stemte imod. Enstemmigt vedtaget

### **5. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer :**

Poul Hansen og Carsten Knudsen, ønskede begge genvalg.

Begge blev genvalgt.

## **6. Valg af suppleanter :**

Annette Ørnberg var ikke tilstede og ønskede ikke genvalg.

Michael Dollerup, Johnny Thomsen og Berit Langskov blev valgt.

## **7. Valg af revisor :**

Steen Carlsen ønskede genvalg og blev valgt

## **8. Status vedrørende Datea (overgang til ny administrator) .**

Datea har Danske Bank som økonomisk bagland og har generelt et godt ry. Samarbejdet med KAB vedrørende overgang og det er planlagt til 1.kvt 2008.

Datea er betydeligt billigere end KAB. Vi har købt den fulde pakke hos Datea, hvilket skulle blive en forbedring af den daglige administration.

Der blev spurgt til hvorfor KAB ikke er repræsenteret som tidligere? Formanden oplyste at Claus Astadsson var udpeget af KAB

Der var ikke flere spørgsmål, ingen stemte imod. Enstemmigt vedtaget

## **9. Omdannelse til Andelsboligforening:**

Handelsvurdering på 170 mio. kr. fra mægler. Dette beløb er urimeligt bla. pga. uklarheder om det reelle juridiske ejerskab

Den offentlige vurdering er på 121 mio. kr. og det er i denne forbindelse relevant at trække nogle poster ud, som ikke bør indgå i en aftale: Det drejer sig om gæld på ca. 20 mio. som selvfølgelig ikke skal betales igen.

Derudover drejer det sig om arbejde, som skal udføres hvis vurderingen skal holde., fx skorstene, vinduer, og faldstammer som kan prissættes til ca. 6 mio. kr. Det er bl.a. grunden til at alt større vedligeholdelse er udskudt, da vi ikke vil få nedslag i købsprisen, men tværtimod betale for det to gange.

Der var en længere debat vedr. div. problemstillinger som er refereret som spørgsmål/ svar ndf. Hvem dækker de tomme lejligheder hvis vi ikke omdanner? Så er pengene tabt, men hvis blot 1 lejlighed sælges efter omdannelsen, så er intet tabt.

Vil der være anderledes kontrakter for de nye lejere? Ja de får en ny aftaletype.

Falder huslejen når lejligheden er betalt ud? Ja, derefter er det kun drift og vedligehold der skal betales f.eks. skat, afgifter løn o.l. svarende til ca. halvdelen af nuværende leje.

Hvad med forbedringer? De bliver lagt oveni som normalt

Forbedringer hvis ikke andel? Som hidtil

### **10. Evaluering af vaskekælderprojekt:**

Skyggebestyrelsens projekt og vaskekældre indgår ikke i salg. Det blev sidst besluttet at der skulle ses på rækkefølge, antal, strømforbindelser mm samt økonomi. Det er Michael Dollerup der har stået for det og Michael orienterede om projektets stade.

Det blev aftale at der skulle arbejdes videre med projektet

Bestyrelsen går videre med tilbudene og kommer med forslag til proces

### **11. Indkomne forslag**

ingen

### **12. Eventuelt**

- Der står ikke det præcise sted i indbydelsen til generalforsamling
- Trappe på lejestativ skal udbedres
- Opfordring til bestyrelsen om at orientere f.eks. kvartalsvis
- Referatet bør udkomme tidligere.
- Præcisering af frist for indkomne forslag: 15. aug. jf. vedtægter.
- Loppemarked: Kan det blive lagt på nettet? Selvfølgelig