

# A/B Hafniahus

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

År 2004 den 28. oktober kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Hafniahus på Restaurant Fyrstøjet, Store Torvegade 22, Rønne.

Formanden Henry Bech bød velkommen til de fremmødte andelshavere, administrator Birgitte Steffensen-Kejling, Dansk Boligadministration, og oplyste, at revisor ville komme efterfølgende til gennemgang af årsregnskab mv. Herefter foreslog formanden, at generalforsamlingen blev indledt med en sang.

Efter sangen, Bornholm stiger blidt af havet, forelå følgende dagsorden:

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:
  - a) Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån, såfremt andelsboligforeningen kan opnå rente- og ydelsesbesparelse. Bemyndigelsen skal være gældende indtil foreningens ordinære generalforsamling i år 2005. Bemyndigelsen gælder tillige omlægning af kassekredit i bank til realkreditbelåning.
  - b) Forslag om udskiftning/renovering af vinduer samt finansiering heraf – bilag vedlagt
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift
8. Valg til bestyrelsen
  - Formand, Henry Bech, på valg for en 2-årig periode
  - 2 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode  
Jette Nielsen og Preben Low Andersen
  - 2 suppleanter for en 1-årig periode
9. Eventuelt

### Ad. pkt. 1 - Valg af dirigent.

Formanden foreslog Birgitte Steffensen-Kejling, Dansk Boligadministration A/S som dirigent. Da ingen andre var interesseret i valget, blev Birgitte Steffensen-Kejling valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at dagsordenen var i overensstemmelse med foreningens vedtægter. Der var 22 medlemmer tilstede + 4 repræsenteret ved fuldmagter af foreningens nu 55 andelshavere, hvorefter dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

### Ad. pkt. 2 - Valg af referent.

Birgitte Steffensen-Kejling, Dansk Boligadministration A/S blev foreslået og valgt til referent.

### **Ad. pkt. 3 - Aflæggelse af bestyrelsens beretning.**

Formanden fik ordet. Han meddelte, at bestyrelsens beretning ville blive omdelt sammen med nærværende referat.

Efter formandens oplæsning af bestyrelsens beretning blev denne sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Idet revisor ikke var mødt blev herefter sunget endnu en sang: Jeg vil male dagen blå. Herefter blev det besluttet at afholde valg til bestyrelsen.

### **Ad pkt. 8 – Valg til bestyrelsen**

Valg af formand.

Henry Bech var på valg og blev genvalgt uden modkandidater for en 2-årig periode.

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.

Jette Nielsen og Preben Low Andersen var begge på valg for en 2-årig periode. Idet de modtog genvalg og ingen andre var i forslag, blev begge genvalgt for en 2-årig periode.

Valg af 2 suppleanter.

Bestyrelsen indstillede Henrik Hansen som 1. suppleant og Anne-Marie Kure som 2. suppleant.

Da ingen andre var i forslag, blev Henrik Hansen og Anne-Marie Kure valg som suppleanter for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Henry Bech, på valg 2006

Jette Nielsen, på valg 2006

Preben Low Andersen, på valg 2006

Britta Borg, på valg 2005

Sanja Thøgersen, på valg 2005

Suppleanter:

1. suppl. Henrik Hansen, på valg 2005

2. suppl. Anne-Marie Kure, på valg 2005

### **Ad. pkt. 6 – Indkomne forslag**

a) Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån, såfremt andelsboligforeningen kan opnå rente- og ydelsesbesparelse. Bemyndigelsen skal være gældende indtil foreningens ordinære generalforsamling i år 2005. Bemyndigelsen gælder tillige omlægning af kassekredit i bank til realkreditbelåning.

Dirigenten uddybede forslaget.

En andelshaver spurgte, om det ikke kunne betale sig at omprioritere nu. Spørgsmålet blev besvaret af formand og administrator, som kunne oplyse, at en konvertering ikke var formålstjenstilig på nuværende tidspunkt.

Herefter blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Revisor mødte, hvorefter den oprindelige dagsorden ville blive fulgt.

#### **Ad. pkt. 4 - Forelæggelse af årsregnskab og fastsættelse af andelsværdi.**

Revisor, Per Larsen, gennemgik grundigt det udsendte årsregnskab for 2003/2004.

Det var 2. årsregnskab efter stiftelsen og regnskabsperioden var nu på 12 måneder, hvilket den nu ville være hvert år.

En andelshaver spurgte til hvem der modtog varmeregnskabshonorar og valuarvurderingshonorar, og hvorvidt arbejdet kunne foretages af bornholmske firmaer. Revisor besvarede, at varmeregnskabshonoraret blev betalt til Clorius, Viterra Energy Services, som udarbejdede varmeregnskabet. Honorar for udarbejdelse af valuarrapporten, som ligger til grund for beregning af andelskronen, blev på nuværende tidspunkt udarbejdet af Colliers, Hans Vestergaard, Vejle afd. v/ Peter Lassen.

Revisor oplyste, at såvel varmeregnskabet som valuarrapporten kunne udfærdiges af bornholmere, dog skulle man forud for valg af valuar undersøge, at der ikke på denne baggrund ville ske fald i andelskronen. Formanden og administrator kunne hertil tilføje, at der allerede på budgetmødet var tale om, at der evt. kunne ske ændring af valuar ved næste vurdering – gerne en bornholmsk valuar.

Øvrige spørgsmål til regnskabet blev besvaret af revisor.

Årsregnskabet for 2003/2004 med en andelskrone på 950 kr. blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

#### **Ad. pkt. 5 – Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer.**

Formanden fik ordet og kunne oplyse, at bestyrelsen prioriterede de vedligeholdelsesprojekter, som foreningen havde glæde af højt.

Af kommende projekter kunne nævnes, at bestyrelsen f.eks. arbejdede med planlægning og indretning af kondirum eller værksted, hvis det havde interesse.

Der var ikke spørgsmål eller bemærkninger til punktet, som herefter blev taget til efterretning.

#### **Ad. pkt. 6 – Indkomne forslag (fortsat)**

b) Forslag om udskiftning/renovering af vinduer samt finansiering heraf.

Ved indkaldelsen havde været et bilag til forslaget.

Formanden fik ordet og oplyste, at Fl. Thiesen og vicevært Allan Tindø havde gennemgået alle vinduer i ejendommen, og på baggrund af denne gennemgang var udarbejdet en liste, hvoraf fremgik hvilke vinduer, der skulle udskiftes hhv. renoveres.

De enkelte andelshavere havde mulighed for at henvende sig til Allan for at se listen vedrørende deres egen lejlighed.

Opstart af arbejdet ville ske i løbet af foråret 2005.

Boligafgiftsstigning vil ske i forbindelse med udførelse af vinduesudskiftningen/-renoveringen.

Revisor fik ordet og oplyste, at der var budgetteret med en udgift på ca. 1,3 mill. kr. til arbejdet. Såfremt valuar ikke var af den opfattelse, at vinduesarbejdet var en 100% forbedring, var der risiko for fald i andelskronen.

Finansiering kunne ske via træk på kassekreditten. Dog var det en nødvendighed, at der skete en forhøjelse af kassekreditten, idet den fulde udgift til arbejdet ikke på nuværende tidspunkt var disponibel på kassekreditten.

Bestyrelsen indstillede, at der skete en boligafgiftsstigning i størrelsesordenen 3-5%.

Viceværten oplyste, at de vinduer, som blev udskiftet, ville blive udskiftet med energibesparende ruder – benævnt Outrupvinduer. Vinduerne er ikke de samme, som er indsat i Sandgade 11, men de er tilsvarende.

Spørgsmål til forslaget blev besvaret af hhv. viceværten, formand samt revisor.

Der var uenighed om, hvor høj boligafgiftsstigningen skulle være.

Forslaget med følgende vilkår blev herefter sat til afstemning:

Tilbud på ca. 1.300.000 kr.,

Finansiering via træk på kassekreditten – herunder forhøjelse på 750.000 kr.,

Boligafgiftsstigning på 3%,

For så vidt angår andelskronen var der en mulighed for fald i denne, såfremt valuar ikke var af den opfattelse, at vinduesarbejdet var en 100% forbedring.

For forslaget stemte 23, ingen stemte nej og 1 stemte hverken for eller imod. Forslaget var herefter endeligt vedtaget.

En efterfølgende afstemning vedrørende samme forslag, men med boligafgiftsstigning på 4% blev klart nedstemt.

Efter udsendelse af indkaldelse var indkommet yderligere forslag. Forslagene var indkommet til formanden indenfor den nævnte frist, men var ikke kommet til de øvrige andelshavers kundskab indenfor den i vedtægterne fastsatte frist. Dirigenten måtte herefter oplyse, at forslagene ville blive behandlet på generalforsamlingen, men at det ikke var muligt at foretage bindende afstemning om forslagene. Afstemning kunne foretages ved brevafstemning, såfremt forslagene blev tilstrækkeligt afklaret på den ordinære generalforsamling.

c) Forslag fra Helene og Nalle Pedersen vedrørende altaner til de lejligheder, der ikke har på nuværende tidspunkt.

Forslagsstiller fik ordet og meddelte, at de var interesseret i altaner. De havde hørt, at det var muligt at få altaner sat op, da Regionskommunen skulle have givet en principiel tilladelse hertil.

Formanden fik ordet og kunne bekræfte, at foreningen har fået en principiel godkendelse fra kommunen til opsætning af altaner. Bestyrelsen ser et fremtidsperspektiv i at opsætte flere altaner i foreningen. Imidlertid kan foreningen ikke finansiere projektet ved låneoptagelse, hvorfor de enkelte andelshavere selv skal finansiere altanerne.

Der blev af formanden fremlagt tegninger, som er udført af Steenberg's Tegnestue.

Revisor var af den opfattelse, at der var tale om en god ide, men at der klart skulle ske præcisering af såvel ejendomsretten som vedligeholdelsespligt i en vedtægtsbeslutning.

Der var på generalforsamlingen ingen modstand mod opsætning af altaner.

Det blev på baggrund af ovenstående besluttet, at der skal arbejdes videre med projektet. Bestyrelsen/administrator skal opstille retningslinier – herunder vedligeholdelsespligt mv., hvorefter andelshaverne på en ekstraordinær generalforsamling skal foretage afstemning om projektet.

d) Forslag fra Helene og Nalle Pedersen vedrørende fælles antenne/parabol (mulighed for flere programmer).

Forslagsstiller fik ordet og spurgte, hvor langt projektet var kommet siden der sidst var talt om projektet.

Formanden oplyste, at det ville koste mange penge for at få nye kabler mv. i foreningen.

Viceværten, Allan, oplyste, at der ikke kan sættes flere kanaler på det eksisterende anlæg. Det betyder, at hvis der skal komme flere kanaler, skal der opsættes flere paraboler.

Der var kommet et tilbud fra "Sommer radio/tv" vedrørende opsætning af paraboler. Prisen for opsætning af parabolen udgjorde ca. 130.000 kr. Hertil kommer ledningsadgang til hver enkelt lejlighed, hvorefter den samlede pris måske ville beløbe sig til en størrelsesorden på 300.000 kr.

Allan var ved at indhente et tilbud fra TDC, "bynettet", hvilket skulle være bedre fremtidssikret, men han var oplyst, at tilbud først ville komme om 6-8 uger.

Forslagsstiller var tilfreds med debatten og ville med forslaget alene høre, om bestyrelsen havde foretaget sig yderligere vedrørende mulighed for flere kanaler. Der var ikke ønske fra forslagsstiller om afstemning af forslaget.

e) Forslag fra Mads Kristoffersen vedrørende valg af bornholmsk administrator og revisor til erstatning af de nuværende.

Forslagsstiller fik ordet og oplyste, at det ikke skyldtes utilfredshed med administrator eller revisor, men han ønskede, at arbejdskraften blev tilknyttet Bornholm.

Formanden meddelte, at han var tilfreds med samarbejdet med Dansk Boligadministration og revisor. I øvrigt skete samarbejdet på baggrund af, at Dansk Boligadministration oprindeligt havde henvendt sig til lejerne, da Codan ville sælge ejendommen.

Bestyrelsesmedlem, Preben Low Andersen, oplyste, at han havde indhentet tilbud fra et administrationselskab på Bornholm, hvilket havde givet et billigere tilbud end det, som nu betales til Dansk Boligadministration. Han var i øvrigt ligeledes tilfreds med samarbejdet, og var af den opfattelse, at ved kommende afstemning om valg af administrator, skulle Dansk Boligadministration ligeledes afgive tilbud.

Administrator, Birgitte Steffensen-Kejling meddelte, at foreningen skulle være opmærksom på, at Dansk Boligadministration efter ejerskifte var blevet Danmarks 4. største administrationselskab og dermed har den fornødne erfaring og ekspertise som f.eks. udførelse af forslag vedrørende opsætning af altaner kræver, bl.a. for at undgå efterfølgende problemer pga. opsætning ect.

Generalforsamlingen var generelt af den opfattelse, at såvel nuværende administrationselskab som revisor skulle afgive tilbud, som skulle fremlægges på en ekstraordinær generalforsamling, hvor valg af revisor og administrator skal foretages.

#### **Ad. pkt. 7 – Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift**

Forud for gennemgang af budgettet, oplyste revisor Per Larsen, at hans oprindelige tilbud, som var afgivet i forbindelse med stiftelsen af foreningen, på 15.000 kr. inkl. moms for normalt regnskabsår, fortsat stod ved magt. Ekstrabetaling for regnskabsåret 2003/2004 skyldes beregninger vedrørende boligafgift pr. m<sup>2</sup> efter ensretning af denne.

Herefter blev budgettet for 2004/2005 gennemgået af revisor Per Larsen. Det blev herunder præciseret, at vinduesudskiftningen med boligafgiftsstigningen ikke var indeholdt i budgettet.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

#### **Ad. pkt. 9 – Eventuelt.**

En andelshaver spurgte, hvorledes projektet vedrørende A/B Hafniahus' hjemmeside beroede. Formanden oplyste, at Martin Rossil, som oprindeligt havde accepteret at udfærdige hjemmesiden, havde fået lang snor, idet udgifterne ville blive meget begrænset i forhold til at hyre et firma til at lave arbejdet. Derfor var bestyrelsen noget tilbageholdende med at rykke for projektet. Herefter tilbød Jannike Mogensen at udfærdige hjemmesiden, såfremt Martin Rossil ikke at fortsætte.

Der blev spurgt til mulighed for indretning af værelser i tagetagen. Revisor fik ordet og forklarede, at han var af den opfattelse, at man skulle vente med at undersøge forholdet nærmere indtil andelskronen var højere, idet indtægten ved salg af lejlighederne ville blive højere.

Herefter blev drøftet, om der var mulighed for et poletsystem / betaling for vask på vaskemaskinerne. Bestyrelsen ville arbejde vider med forslaget. Administrator oplyste, at man skulle være opmærksom på, at der var udgifter forbundet med opkrævning af betaling for vask / betaling ved poletter.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, takkede for god ro og orden, hvorefter generalforsamling blev hævet kl. 23.00.

Formanden takkede herefter for det store fremmøde af andelshavere, takkede for deltagelse af administrator og revisor.

Rønne, den 2004

Som bestyrelsen:

---

København K, den 2004

Som dirigent og referent:

---

Birgitte Steffensen-Kejling