

Andelsboligforeningen Præstekærvej 4-14

Ordinær generalforsamling
torsdag den 20. november 2008 kl. 19.00

Torsdag den 20. november 2008 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Præstekærvej 4-14. Generalforsamlingen blev afholdt i bestyrelseslokalet, Præstekærvej 12, kld. med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse, herunder værdiansættelse.
4. Forelæggelse af det kommende års budget til godkendelse.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af bestyrelse.
8. Valg af 2 suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Til stede var:

Fra bestyrelsen: formand Rikke Jensen
bestyrelsesmedlem Jesper Rosendal
bestyrelsesmedlem Søren Andersen
bestyrelsesmedlem Lars Bing Magnussen
suppleant Nonnie Jacobsen
suppleant Edith Kreutzfeldt

Fra medlemskredsen: fra andel nr. 02: Lone Nielsen , Præstekærvej 4 ST TH
fra andel nr. 03: Dorte Rosendal , Præstekærvej 4 1 TV
fra andel nr. 04: Søren Andersen , Præstekærvej 4 1 TH
fra andel nr. 06: Christian Winther Rohde , Præstekærvej 4 2 TH
fra andel nr. 08: Rikke Wiwe & Nonnie Jacobsen , Præstekærvej 4 3 TH
fra andel nr. 19: Christina Mouridsen , Præstekærvej 8 1 TH
fra andel nr. 23: Sandra Højer , Præstekærvej 10 ST TH
fra andel nr. 25: Daniel Højer , Præstekærvej 10 1 TH
fra andel nr. 28: Edith Kreutzfeldt , Præstekærvej 12 ST TV
fra andel nr. 30: Rikke Jensen, Præstekærvej 12 1 TV
fra andel nr. 35: Pia Öhnen , Præstekærvej 14 ST TH
fra andel nr. 39: Katja Kastrup , Præstekærvej 14 2 TH v/ Claus Laungaard
fra andel nr. 41: Lars Bing Magnussen, Præstekærvej 14 3 TH

Fra Wind Administration: Britta Broström

Ad 1: Valg af dirigent

Britta Broström blev valgt til dirigent. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen til generalforsamlingen, som i h. t. vedtægterne skal indkaldes med 21 dages varsel, var udsendt den 27.10.2008, hvorfor generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Af stemmeberettigede 35 andele, var 13 andele repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt. I h. t. vedtægterne skal mindst 1/5 af de stemmeberettigede andele (mindst 7) være tilstede/repræsenteret.

Ingen af de mødende gjorde indsigelser imod indkaldelse og dagsorden.

Generalforsamlingen var således lovligt indvarslet og beslutningsdygtig

Ad 2: Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesformand Rikke Jensen aflagde bestyrelsens beretning som følger:

Velkommen til GF.

Først skal der bydes velkommen til Wind Adm. Ved Britta der som sædvanlig vil sørge for god ro og orden.

Det har været et år med store projekter. Først på året fik vi installeret nyt vaskeri som nu har kørt næsten uden forstyrrelser i et halvt år. Vi i bestyrelsen er umådelig glade for dette nye vaskeri, som vi har modtaget meget positive tilbagemeldinger på, og som ifølge Brittias indkrævninger ser ud til at blive brugt flittigt. Vi er stille og roligt ved at nedsætte en brugergruppe som vil sørge for at der er fyldt sæbe på og som vil stå til rådighed ved fejlmelding på maskinerne således at driften kører så ubesværet som muligt.

Derudover er vi jo på nippet til at tage vores nye flotte skure i brug. Det er jo et projekt som har været længe undervejs, og vi er glade for at det endelig har fået luft under vingerne. Vi er opmærksomme på at der måske er opstået nye behov siden de oprindelige tegninger blev godkendt, og vil løbende evaluere om skurene fungerer optimalt. Det er meningen at der skal lås på døre til hhv. renovations- og redskabsrum, hvilket forhåbentlig vil betyde at vi får mindre henstillen af affald, samt at nøgler til pap-containerne ikke bliver kappet af. Det ene redskabsrum bliver gjort tilgængeligt til at sætte barnevogne, som beboere ellers ville være nødsaget til at fylde opgangene med. Da der skal være fri adgang for vores trappevask, er det ikke meningen at der skal stå diverse isenkram i bunden af opgangene, så vi vil henstille til at bruge redskabsrummet/cykelkælderens. Vi vil naturligvis meget gerne modtage ris og ros fra beboerne, således at vi kan sørge for at skurene fungerer til alles tilfredshed.

I år blev året hvor vi satte trappevasken på eksterne hænder. Efter i mange år at have ansat beboere til denne tjans blev bestyrelsen enige om at det er på tide at få et firma til at klare denne opgave. Det er en smule dyrere, men vi mener det bliver opvejet ved at der bliver gjort rent alle uger i året (ingen ferie eller sygdom) og at vi ikke skal være chef og naboer for en beboer på samme tid. Vi har valgt at bruge Glendenberg Multiservice, som også er vores vicevært, og håber at dette vil vise sig at være en god løsning. Der er sat sedler op i vaskeri samt i opgang 12, hvor beboerne kan holde sig orienteret om hvornår der sidst har været trappevask og viceværtbesøg. Hvis der springer pærer et sted kan man lægge en seddel i viceværtens postkasse i nr. 14. For en god ordens skyld vil vi lige opridse trappevaskens og viceværtens ansvarsopgaver. Først trappevasken: Der skal gøres rent på fortrapper og i vaskeri/tørrerum 1 gang ugentligt og på bagtrapper 1 gang månedligt. Dette indebærer aftørring af gelændre/balystre/vindueskarme samt fejning og vask af trapperne. Hvis der står sko eller andre ting på trapperne vil der IKKE blive gjort rent andet end rundt om disse ting, og så er det beboernes EGET ansvar at gøre rent. Vi føler os nødsaget til at gøre opmærksom på at opgange med hunde er særligt beskidte og at det er ejernes ansvar at der ikke bliver efterladt jord og fodspor. Vi vil derfor gerne opfordre hundeejerne til at tørre hundenes fødder af allerede i bunden af opgangen. Viceværten skal ligesom rengøringen komme i ejendommen 1 gang ugentligt og feje gård/gade samt slå græs og holde ukrudt på fliserne nede. Desuden skal viceværten sørge for udskiftning af pærer, indendørs og udendørs. Da han af gode grunde ikke kommer når det er mørkt, må vi selv give ham besked når udendørspærerne er gået. Lugning af bedene og klipning af hæk er vores eget ansvar. Det er haveejernes ansvar at holde deres egne hække samt jordstykket udenfor deres hegn.

Igen har vi brugt meget tid og energi på vedligehold af vores ejendom i form af vvs-arbejde. Der er blevet foretaget udskiftninger af både faldstammer og vandrør rundt omkring i ejendommen hvor behovet er opstået og dette arbejde vil fortsætte også næste år. Bestyrelsen overvejer i den forbindelse at indhente tilbud på at få alle vandrør skiftet af én gang, men det er på tegnebrættet og bliver først aktuelt ved næste GF.

Vi har igen i år haft to arbejdsweekender hvor vi har taget os af stort og småt i vores ejendom. Det betyder som sædvanligt at vi har sparet mange penge på diverse vedligeholdelsesopgaver, og selvfølgelig at der igen i år har været fest og sang, natten lang i gården.

I år blev året hvor vi for første gang i mands minde ikke har kunnet afsætte en lejlighed via ventelisten. Det er kommet som en overraskelse, og handler i høj grad om finanskrisen der har skruet renterne gevaldigt i vejret. Bestyrelsen vil gerne understrege at vores andelskrone ikke er urimelig høj, og at foreningen har en sund økonomi med en god buffer, således at der skal ske MEGET på ejendomsmarkedet før at vi er nødt til at nedjustere vores andelskrone.

Det var ordene fra bestyrelsen.

Dorte Rosendal spurgte, om der kom lås på de nye cykelskure. Hertil svarede Rikke Jensen, at der ikke kom døre på cykelskurene, som ville blive opført alene som halvtag.

Pia Öhnen spurgte om, hvornår der blev opsat postkasser - Rikke Jensen svarede, at det var planlagt - og budgetteret - i 2009.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger og spørgsmål til bestyrelsens beretning, som herefter blev taget til efterretning.

Ad 3: Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse, herunder værdiansættelse

Administrator gennemgik årsregnskab 2007/2008, herunder beregningen vedrørende fastsættelse af andelskronen.

Ingen havde spørgsmål eller bemærkninger til regnskabet og andelskronefastsættelse, der derefter blev énstemmigt godkendt. Andelskroneværdi 19.431 var dermed gældende til næste generalforsamling.

En fortegnelse over de nye andelsværdier er vedhæftet nærværende referat.

Ad 4: Forelæggelse af det kommende års budget til godkendelse

Administrator gennemgik budgetforslaget 2008/2009.

Pia Öhnen spurgte, om man kontrollerede vaskepriserne i forhold til udgifterne. Hertil svarede administrator, at det nye vaskeri havde kørt så kort, at det var svært at bedømme, men ud fra de indtil nu registrerede udgifter og indtægter så det ud som om, at vaskepriserne var rigtige.

Der fremkom ikke yderligere spørgsmål til budgetforslaget 2008/2009, der derefter blev énstemmigt vedtaget, herunder en boligafgiftsstigning pr. 1.1.2009 på 3%.

Ad 5: Indkomne forslag.

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Ad 6: Valg af formand for bestyrelse

På valg var bestyrelsesformand Rikke Jensen som meddelte, at hun gerne genopstillede. Der blev ikke opstillet andre kandidater til formandsposten.

Rikke Jensen blev derefter med akklamation genvalgt til bestyrelsesformand for 2 år.

Ad 7: Valg af bestyrelse

På valg var: Jesper Rosendal, som meddelte, at han gerne modtog genvalg, samt Jesper Topp Nielsen. Som ny kandidat opstillede Karin Thorup Andersen. Der blev ikke opstillet yderligere kandidater til bestyrelsesposterne.

Karin Thorup Andersen blev derefter valgt og Jesper Rosendal genvalgt for en periode af 2 år, begge med akklamation.

Ad 8: Valg af suppleanter

Der skal hvert år vælges 2 suppleanter. På valg var Edith Kreutzfeldt og Nonnie Jacobsen, som begge modtog genvalg. Forsamlingen enedes om at opstille Jesper Topp Nielsen som suppleant således, at der blev valgt 3 suppleanter. Der blev ikke opstillet andre kandidater

Jesper Topp Nielsen blev herefter valgt og Nonnie Jacobsen og Edith Kreutzfeldt genvalgt, alle med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Rikke Jensen	formand	På valg i 2010/11
Jesper Rosendal	bestyrelsesmedlem	På valg i 2010/11
Karin Thorup Andersen	bestyrelsesmedlem	På valg i 2010/11
Søren Andersen	bestyrelsesmedlem	På valg i 2009/10
Lars Bing Magnussen	bestyrelsesmedlem	På valg i 2009/10
Nonnie Jacobsen	suppleant	På valg i 2009/10
Edith Kreutzfeldt	suppleant	På valg i 2009/10
Jesper Topp Nielsen	suppleant	På valg i 2009/10

Ad 9: Valg af revisor

Revisionsfirmaet Erik Christensen blev genvalgt.

Ad 10: Eventuelt

Claus Laugaard spurgte, om foreningens realkreditlån var med rentetilpasning, flexlån, afdragsfri e.l. Hertil svarede administrator, at begge foreningens lån var fast forrentede kontantlån med en fast årlig ydelse - med afdrag - i hele løbetiden.

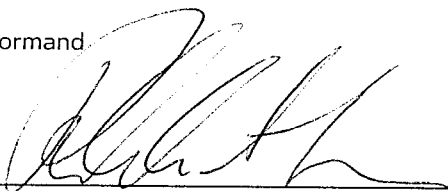
Christian Winther Rohde spurgte, om man havde overvejet at anlægge f.eks. en lille "rundkørsel i "trekanten" ved Præstekærvej. Forsamlingen var positiv overfor forslaget, og Christian Winther Rohde blev bed om i samarbejde med bestyrelsen at finde ud af, om arealet var en del af foreningens vejareal.

Forsamlingen drøftede på ny opsætning af altaner, og bestyrelsen oplyste, at et sådant projekt tidligere var undersøgt, men forkastet, da bygningens stand ville kræve, at altanerne blev opført som et tårn med grundstøtter, idet man ikke umiddelbart kunne fæstne altanerne på muren.

Søren Andersen udtalte, at han hellere så penge brugt på at hulmursisolere ejendommen.

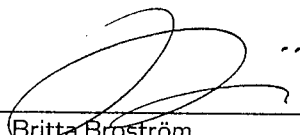
Da der ikke fremkom yderligere til punktet, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.45 med tak for god ro og orden.

Som formand



Rikke Jensen

Som dirigent:



Britta Broström

Andel nr.	Beliggende	Andelsbeløb	Ny Andelsværdi 2008/2009 andelskrone 19.431	Gl. Andelsværdi 2007/2008 andelskrone 19.413	Stigning i andelsværdi
1	Præstekærvej 4, st.tv.	4.700	913.248	912.411	837
2	Præstekærvej 4, st.th.	3.800	738.371	737.694	677
3	Præstekærvej 4, 1.tv.	3.850	748.086	747.401	686
4	Præstekærvej 4, 1.th.	3.800	738.371	737.694	677
5	Præstekærvej 4, 2.tv.	3.850	748.086	747.401	686
6	Præstekærvej 4, 2.th.	3.800	738.371	737.694	677
8	Præstekærvej 4, 3.th.	3.150	612.071	611.510	561
(7+)	9 Præstekærvej 4, 3.mf.	6.050	1.175.564	1.174.487	1.078
10	Præstekærvej 6, St.Tv.	2.600	505.201	504.738	463
11	Præstekærvej 6, st.th.	2.350	456.624	456.206	419
12	Præstekærvej 6, 1.tv.	2.600	505.201	504.738	463
14	Præstekærvej 6, 2.tv.	2.600	505.201	504.738	463
13+	(15) Præstekærvej 6, 1.th.	6.400	1.243.572	1.242.432	1.140
16	Præstekærvej 8, st.tv.	3.350	650.932	650.336	597
17	Præstekærvej 8, st.th.	3.250	631.501	630.923	579
18	Præstekærvej 8, 1.tv.	3.350	650.932	650.336	597
19	Præstekærvej 8, 1.th.	3.250	631.501	630.923	579
(21+)	20 Præstekærvej 8, 2.tv.	6.600	1.282.434	1.281.258	1.176
23	Præstekærvej 10, st.th.	2.600	505.201	504.738	463
24	Præstekærvej 10, 1.tv.	2.600	505.201	504.738	463
25	Præstekærvej 10, 1.th.	2.600	505.201	504.738	463
26	Præstekærvej 10, 2.tv.	2.600	505.201	504.738	463
27	Præstekærvej 10, 2.th.	2.600	505.201	504.738	463
28	Præstekærvej 12, st.tv.	3.200	621.786	621.216	570
(22+)	29 Præstekærvej 12, st.th.	5.950	1.156.133	1.155.074	1.060
30	Præstekærvej 12, 1.tv.	3.200	621.786	621.216	570
31	Præstekærvej 12, 1.th.	3.350	650.932	650.336	597
33	Præstekærvej 12, 2.th.	3.350	650.932	650.336	597
34	Præstekærvej 14, st.tv.	3.800	738.371	737.694	677
35	Præstekærvej 14, st.th.	3.850	748.086	747.401	686
36	Præstekærvej 14, 1.tv.	3.800	738.371	737.694	677
37	Præstekærvej 14, 1.Th.	3.850	748.086	747.401	686
38	Præstekærvej 14, 2.tv.	3.800	738.371	737.694	677
(32+)	39 Præstekærvej 14, 2.th.	7.050	1.369.872	1.368.617	1.256
40	Præstekærvej 14, 3.tv.	3.150	612.071	611.510	561
(42+)	41 Præstekærvej 14, 3.th.	5.400	1.049.264	1.048.302	962
I alt		136.100	26.445.335	26.421.093	24.242

Andelsboligforeningen Præstekærvej 4-14
BUDGET 2008 2009

	Budget 2008/2009	Regnskab 2007/2008	Budget 2007/2008	Regnskab 2006/07
Indtægter:				
Boligafgift (stigning 3% pr. 1.1.2009)	1.229.040	1.201.991	1.201.880	1.181.208
Diverse indtægter (pligtarbejde m.v.)	5.000	57.186	5.000	5.250
Aktivering af hensættelse til vaskeri	0	61.375	61.375	0
Renteindtægter	10.000	26.441	10.000	25.819
Indtægter i alt	1.244.040	1.346.993	1.278.255	1.212.277
Udgifter:				
Vedligeholdelse m.v.:				
Alm. vedligeholdelse	175.000	146.626	144.778	104.584
Ejendommens fornyelser (skraldeskure & postkasser)	400.000	169.768	495.000	116.594
Vedligeholdelse m.v. i alt	575.000	316.394	639.778	221.178
Skatter og afgifter:				
Ejendomsskat	145.000	141.059	150.000	134.470
Renovation	57.000	55.460	56.000	55.079
Vandafgift	130.000	113.766	85.000	81.854
El, fællesarealer	40.000	35.689	40.000	38.847
Skatter og afgifter i alt	372.000	345.974	331.000	310.250
Forsikringer og abonnementer:				
Forsikringer	35.000	33.640	32.500	31.753
Abonnementer	4.500	4.113	4.000	3.969
Forsikringer og abonnementer i alt	39.500	37.752	36.500	35.722
Vicevært m.v.:				
Lønninger & viceværtservice	95.000	98.577	140.000	113.735
Lønsumsafgift	0	2.280	1.500	1.074
Diverse renholdelse (hovedreng., snerydning m.v.)	20.000	15.805	3.000	0
Vicevært m.v. i alt	115.000	116.662	144.500	114.809
Administrationsomkostninger m.v.:				
Administrationshonorar	50.400	48.611	49.680	47.590
Revisionshonorar	13.000	12.750	12.500	12.500
Gebyrer, PBS m.fl.	4.000	3.842	4.000	3.114
Mødeudgifter bestyrelse og generalforsamling m.v.	18.000	3.896	18.000	17.115
Bestyrelsesvederlag	16.000	16.000	12.000	12.000
Arbejdsweekends- fortæring m.v.	20.000	17.408	20.000	16.489
Valuarvurdering	0	0	0	2.675
Diverse	20.000	1.568	20.000	5.122
Kontingent ABF	6.500	6.350	6.250	6.230
Administrationsomkostninger i alt	147.900	110.423	142.430	122.835
Driftudgifter i alt	1.249.400	927.205	1.294.208	804.794
Resultat før renteudgifter & afskrivninger	-5.360	419.787	-15.953	407.483
Prioritetsrenter	250.000	282.420	320.000	324.420
Renter og afskrivninger i alt	250.000	282.420	320.000	324.420
Årets driftsresultat (før afdrag)	-255.360	137.367	-335.953	83.063
Prioritetsafdrag	170.000	137.464	100.000	95.343
Resultat efter prioritetsafdrag (uden vaskeri og TV)	-425.360	-97	-435.953	-12.280

Andelsboligforeningen Præstekærvej 4-14
BUDGET 2008 2009

	Budget 2008/2009	Regnskab 2007/2008	Budget 2007/2008	Regnskab 2006/07
Kabel TV & Netværk:				
Indtægter	48.300	48.300	48.300	48.300
Udgifter	-48.300	-37.936	-48.300	-41.224
Resultat	0	10.364	0	7.076
Vaskeri:				
Vaskeindtægter	33.600	16.744	30.000	11.210
Vaskeri - serviceaftale (v/ nye maskiner)	-7.000	0	-7.000	0
Vaskeri - indkøb	-5.000	-1.021		
Vaskeriudgifter - reparation	0	-5.968	0	-1.242
Vaskeri- del af el & vand	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000
Afskriving vaskeri 10% af kr. 156.666	-15.666	0	-17.500	0
Leje af vaskemaskiner	0	-7.824	0	-10.823
Resultat	1.934	-2.068	1.500	-4.855