

Andelsboligforeningen Præstekærvej 4-14

Ordinær generalforsamling torsdag den 25. november 2010 kl. 19.00

Torsdag den 25. november 2010 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, herunder bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsiges eksisterende lån samt optagelse af nye lån.
5. Indkomne forslag.
5.a. Forslag fra Maria Hall Mauritzen & Lars Bing Magnussen, Præstekærvej 14 3 TH
Andelshaverne ansøger om tilladelse til at inddrage loftsrum i forlængelse af andelen.
5.b. forslag fra Maria Hall Mauritzen & Lars Bing Magnussen, Præstekærvej 14 3 TH
Andelshaverne ansøger om tilladelse til at opsætte altan.
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: Bestyrelsesformand Karin Thorup Andersen
Bestyrelsesmedlem Søren Andersen
Bestyrelsesmedlem Jesper Rosendal,
Bestyrelsesmedlem Edith Kreutzfeldt
Bestyrelsesmedlem Anna Jensen

Fra medlemskredsen: Fra andel 01 - Annelise Madsen, Præstekærvej 4 ST TV
v/ fuldmagt til Stine Ramsing Thunbo
Fra andel 02 - Annemette Warncke & Anders Hernvig, Præstekærvej 4 ST TH
v/ fuldmagt til Edith Kreutzfeldt
Fra andel 03 - Dorte Rosendal, Præstekærvej 4 1 TV
Fra andel 04 - Søren Andersen, Præstekærvej 4 1 TH
Fra andel 06 - Christian Winther Rohde, Præstekærvej 4 2 TH
v/ fuldmagt til Søren Andersen
Fra andel 10 - Margith Hansen, Præstekærvej 6 ST TV
Fra andel 16 - Kirsten & Jimmy Sjeldan, Præstekærvej 8 ST TV
v/ fuldmagt til Karin Thorup Andersen
Fra andel 17 - Clas Petersen, Præstekærvej 8 ST TH
Fra andel 19 - Tonny Møller, Præstekærvej 8 1 TH
v/ fuldmagt til Clas Petersen
Fra andel 20 - Jesper Topp Nielsen, Præstekærvej 8 2
v/ fuldmagt til Karin Thorup Andersen
Fra andel 23 - Sandra Højer, Præstekærvej 10 ST TH
v/ fuldmagt til Margith Hansen
Fra andel 25 - Daniel Højer, Præstekærvej 10 1 TH
v/ fuldmagt til Margith Hansen
Fra andel 28 - Edith Kreutzfeldt, Præstekærvej 12 ST TV
Fra andel 29 - Karin Thorup Andersen, Præstekærvej 12 ST TH
Fra andel 30 - Stine Ramsing Thunbo, Præstekærvej 12 1 TV

Fra andel 31 - Danny Thyge Abrahamsen, Præstekærvej 12 1 TH
v/ fuldmagt til Anna Jensen
Fra andel 33 - Anna Jensen, Præstekærvej 12 2 TH
Fra andel 34 - Uno Meldgaard, Præstekærvej 14 ST TV
v/ fuldmagt til Katja Kastrup
Fra andel 35 - Pia Önen, Præstekærvej 14 ST TH
v/ fuldmagt til Lars Bing Magnussen
Fra andel 36 - Thomas & Lene Kirstine Maenschen, Præstekærvej 14 1. sal
v/ fuldmagt til Stine Ramsing Thunbo
Fra andel 38 - Sara Ernst, Præstekærvej 14 2
v/ fuldmagt til Katja Kastrup
Fra andel 39 - Katja Kastrup, Præstekærvej 12 2 TV
Fra andel 40 - Christina Sørensen, Præstekærvej 14 3 TV
v/ fuldmagt til Lars Bing Magnussen
Fra andel 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 3. november 2010, hvorfor generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Af stemmeberettigede 34 andele, var 24 andele repræsenteret, heraf 14 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

Konstitueret bestyrelsesformand Karin Thorup Andersen aflagde bestyrelsens beretning som følger:

Velkommen til GF 25. november 2010

Først vil vi byde velkommen til vores administrator Britta Broström

Så skal vi byde velkommen til de nye beboere i nr. 12, 1.tv og 6, 1. Th

-for dem som ikke allerede har hørt om mig, er jeg Karin og har fået æren af årets beretning, da vores formand er flyttet.

I det forgangne år er Hr. Pirola død og vi skal derfor holde 1 minuts stilhed.....

Så vil jeg kaste mig ud i årets begivenheder på Præstekærvej.

VVS

Som altid har vi stort set løbende gang i VVS arbejde. Udskiftning af faldstammer, stigstreng, problemer med det varme vand osv. Anna fra bestyrelsen har gjort et kæmpe arbejde med det. Hun kender snart hvert et vandrør og hver en ventil. Vi skal i forbindelse med det, opfordre beboerne til at fortælle bestyrelsen hvis der er ændring i temperatur/flowet på det varme vand. Det viser sig nemlig at gamle blandings batterier på et tidspunkt begynder at lukke koldt vand ind i varmt vand og det påvirker så alle dem man deler streng med. Det er dyrt at varme vandet op og dyrt at ringe efter en VVS mand for at få konstateret at der er et utæt blandingsbatteri. Men nu har Anna helt tjek på det, så vi selv kan lokalisere problemet. Husk at fortæl hvis du bygger nyt køkken eller badeværelse, så vi kan få skiftet faldstammer osv. Inden du går i gang.

Arbejdsweekend

Vi har haft vores to arbejdsweekender. Som gik rigtig godt. Vi får altid udført nogle gode opgaver, som sparer os for en masse penge. Det er med til at holde vores husleje i ro og gør at vi kan sætte lidt til side til kommende større forbedringer eller uforudsete udgifter. I år har vi bl.a. fået bygget legehuse, malet vores hoveddøre, beskåret træer, luget, sat opslagstavler op osv. Og det betyder selvfølgelig også, at vi har en flot og velholdt ejendom, det holder også andelskronen oppe ;-)

Vi vil gerne sige velkommen til alle de nye beboere og selvfølgelig opfordre til at man møder op. Arbejdsweekenden er udover pleje at ejendommen også fælles morgenmad, frokost, lækker aftensmad og så fester vi til den lyse morgen. Så det er også her du lære dine naboer bedre at kende – og ud på de små timer, måske også det du ikke vil vide om dem ;-)

Skrald.....

Vi har på en god søndag op til 5 forskellige som kommer og roder i vores skrald. Og de er lykkelige når de går herfra, selvfølgelig fordi der er gevinst hver gang. Det er selvfølgelig uheldigt hvis det skaber andre problemer som indbrud, tyveri eller utryghed. Vi vil gerne opfordre til, at man ikke smider specielt flasker i skraldespandene. Hvis der ikke er noget at komme efter, bliver de nok også væk. Men lige nu inviterer vi dem faktisk selv.

Så er der selvfølgelig alt det miljømæssige i det – men det vil vi overlade til ens egen samvittighed....

Og når vi er ved skrald, så er det altså ikke OK at stille din gamle seng, kontorstol eller andet ned i skraldeskurene, skurene ved siden af eller for enden af ejendommen. Når du ikke selv gider glo på tingene, er det nok overvejende sandsynligt, at vi andre nok heller ikke gider. Det skal på genbrugen, opbevares i din kælder/loftrum eller vente på vores fælles container.

Vicevært

Fyret – nyt firma ansat.....snerydning dyrt....

Ændringer...

Vi oplever desværre en lidt kedelig tendens til at beboerne foretager ændringer uden de fornødne tilladelser.

Vi vil derfor gerne understrege at det kræver tilladelse at bygge nyt bad, rive vægge ned osv. Bestyrelsen skal godkende et givent projekt og det gør vi selvfølgelig, vi blander os ikke i indre anliggender, derefter skal projektet sendes til Byggedirektoratet og det er dem som giver den endelige tilladelse, oplyser om evt. specielle krav og følger projektet, så det bliver udført korrekt. Når projektet er afsluttet bliver det så registreret i BBR.

Under sådan et projekt skal beboerne selv renholde trapperne for støv og andet og efter projektet rengøre hele opgangen for støv, også på væggene.....osv.....

Man må heller ikke ændre på ejendommens fællesarealer, dette gælder både hoved- og køkkendøre, vinduer og altandøre, kælderrum og loftrum. Ændringer af dette kræver en GF beslutning.

Haverne er ikke underlagt fællesarealer, men iflg. vedtægterne må havejerne heller ikke bygge udestue eller opføre glasfacade med udsigt til pool i haven – det kunne ellers være ret fedt !!!

Så læs i vedtægterne inden du går i gang og få de nødvendige tilladelser.

Søren fra bestyrelsen har oprettet en flot hjemmeside og arbejder stadig på den .. se den på www.praestekaervej.dk
Der ligger alt hvad du skal bruge og ellers send os en mail, hvis du har noget du mangler ;-)

Margith Hansen spurgte, hvad de der ikke havde pc'er, så skulle gøre og bad derudover om telefonnumre til bestyrelsens medlemmer.

Karin Thorup Andersen svarede, at informationer også ville blive udsendt / omdelt på papir. M.h.t. bestyrelsens telefonnumre ville bestyrelsen drøfte dette.

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

Ad 3: Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse, herunder værdiansættelse

Administrator fremlagde årsregnskab 2009/2010, herunder beregningen vedrørende fastsættelse af andelskronen.

Ingen havde spørgsmål eller bemærkninger til regnskabet og andelskronefastsættelsen.

For godkendelse af årsregnskabet og godkendelse af andelskronefastsættelsen stemte samtlige. Årsregnskabet 2009/2010 var således godkendt, og andelskroneværdi 18.895 var 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 2010/2011, herunder vaskeriregnskabet for det i 2008 installerede nye vaskeri, som havde vist et underskud på kr. 21.824,00, bl.a. på grund af en større reparation af displayet. Det

ville være nødvendigt at sætte prisen op for brug af vaskeriet, da det var tanken, at vaskeriet økonomisk skulle hvile i sig selv.

Katja Kastrup bemærkede hertil, at der blev vasket gulvklude og mopper m.v. i fællesvaskeriet med slid og reparationer på maskinerne til følge, hvorfor hun bad om, at der kun blev vasket husholdningsvask i vaskeriet og at industrivask / erhvervsrelateret vask måtte foregå andetsteds.

Karin Thorup Andersen oplyste, at bestyrelsen tidligere havde drøftet spørgsmålet og besluttet, at bestyrelsen kun ville skride ind, hvis der indkom klager vedrørende den erhvervsrelaterede vask. Da der hermed var gjort indsigelser, blev det henstillet til alle beboere, at der fremover kun blev vasket almindeligt tøj i vaskeriet, og at man i øvrigt passede på de opstillede maskiner.

Dorte Rosendal spurgte, om man i nærmeste fremtid havde planer for maling og renovering af vinduerne, som - navnlig på nordfacaden - var i meget dårlig stand. Karin Thorup Andersen svarede, at det havde man ikke, da man i 2004/2005 havde gennemført en gennemgribende renovering af samtlige vinduer i ejendommen. Det var nu et spørgsmål om, hvornår der skulle skiftes vinduer i ejendommen, da man nok ikke kunne vedligeholde de eksisterende vinduer ret meget længere. Karin Thorup Andersen havde i den forbindelse forestillet sig, at foreningen kunne indhente et samlet projekt på udskiftning af vinduer og opsætning af altaner.

Der fremkom ikke yderligere spørgsmål til budgetforslaget 2010/2011, der derefter blev énstemmigt vedtaget. Bestyrelsen fik generalforsamlingens bemyndigelse til at foretage evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsigse eksisterende lån samt optagelse af nye lån.

Ad 5: Indkomne forslag.

5.a. Forslag fra Maria Hall Mauritzen & Lars Bing Magnussen, Præstekærvej 14 3 TH

Andelshaverne ansøger om tilladelse til at inddrage loftsrum i forlængelse af andelen.

Vi – andel 41, nr. 14, 3th. – søger hermed GF om tilladelse til at inddrage et loftrum i forlængelse af vores lejlighed, til beboelse.

Det drejer sig om det loftrum, der er placeret over 2. sal i trappeopgangen i nr. 12. Der er tale om et gulvareal på ca. 3 x 3 m. Loftrummet er "vores eget", så det får ikke indflydelse på andre beboeres loftrum. (Tegninger vedlagt)

Vi vil udelukkende benytte rummet til skabsrum, så vi kan få klædeskabet ud af børneværelserne, så børnene får lidt mere plads. Al arbejde vil blive udført af autoriseret håndværkere, og der vil blive lagt lyddæmpende gulv og undergulv. Vi hæfter selv udførelse i henhold til alle gældende bygge- og brandregulativer, samt indhentning af tilladelse fra Byggesagsafdelingen.

Den tilsvarende lejlighed i den anden ende af huset, har tidligere tillagt et tilsvarende loftrum til beboelse. Der findes desværre ingen dokumenter på hvilken pris det er handlet til, da det var før vores nuværende administratørs tid.

Vi stiller flg. i forslag:

5.a.a:

Vi køber de nærmere opmålte m² til gældende andelskroneværdi, fratrukket omkostninger til isolering, lægning af standardgulv samt hvad der kræves ift. gældende brand- og byggeregulativer. Isolering, gulv etc. vil så tilhøre foreningen, på lige fod med resten af ejendommen, og andelshaver vil således til en hver tid have vedligeholdelsespligten på det pågældende areal. Tilbud koordineres med, og godkendes af bestyrelsen (anslået materialepris ca. 18.000,-). Vores månedlige boligafgift hæves tilsvarende, til at omfatte det ekstra boligareal.

Tal fra adm. (v/9 m²):

Andelsværdi:	9 x 45 x 18.935 =	kr. 76.686,75
Boligafgift:	9 x 36,55,- /mnd. =	kr. 329,00

5.a.b;

Vi køber de nærmere opmålte m² til gældende andelskroneværdi. Vores månedlige boligafgift hæves tilsvarende, til at omfatte det ekstra boligareal.

Tal fra adm. (v/9 m²):

Andelsværdi:	9 x 45 x 18.935 =	kr. 76.686,75
Boligafgift:	9 x 36,55,- /md. =	kr. 329,00

Ved salg af andelen kan vores dokumenterede omkostninger til isolering, lægning af standardgulv samt hvad der kræves ift. gældende brand- og byggeregulativer medtages som forbedring af andelen, dog efter fradrag for slitage i de år vi selv har brugt udbygningen og i h. t. vurdering af foreningens vurderingsmand på salgstidspunktet.

Forslagene var udsendt sammen med indkaldelsen.

Administrator oplyste, at Anna Jensen havde opmålt gulvarealet af de to sammenlagte loftrum til 15 m² inklusive skunk, som i givet fald ville medføre en andelspris på kr. 127.541,25 og en mdl. boligafgift kr. 533,25.

Anna Jensen oplyste, at hun ikke ønskede projektet gennemført, dels fordi udvidelsen ville komme til at gå ind over hendes andelslejlighed, dels fordi det ville hindre hende i selv at udvide sin andel.

Katja Kastrup kunne ikke forstå, hvordan forslagsstillerne kunne inddrage 2 loftrum, idet hun selv havde måtte rømme et af sine oprindeligt to loftrum, fordi der ikke havde været loftrum nok til alle. Bestyrelsen oplyste, at der ved sammenlægning af andelslejligheder var blevet loftrum til overs.

Man gik herefter over til afstemning ved håndsoprækning.

For forslag 5.a.a stemte 8, imod forslaget stemte 16, medens ingen undlod at stemme. Forslag 5.a.a var således ikke vedtaget.

For forslag 5.a.b stemte 8, imod forslaget stemte 16, medens ingen undlod at stemme. Forslag 5.a.b var således ikke vedtaget.

5.b. forslag fra Maria Hall Mauritzen & Lars Bing Magnussen, Præstekærvej 14 3 TH

Andelshaverne ansøger om tilladelse til at opsætte altan.

Forslaget og administrators kommentarer til forslaget var udsendt sammen med indkaldelsen.

Forslagsstiller oplyste, at han ønskede at trække forslaget tilbage.

Bestyrelsen erklærede, at de i givet fald ville foretrække et fælles altanprojekt, evt. sammen med en vinduesudskiftning. Bestyrelsen ville undersøge mulighederne og vende tilbage med oplæg hertil.

Ad 6: Valg af formand for bestyrelse

På valg var konstitueret formand Karin Thorup Andersen, som – hvis ingen andre opstillede – gerne modtog valg. Der opstillede ikke yderligere kandidater til formandsposten.

Karin Thorup Andersen var herefter med akklamation valgt for en periode af 2 år.

Ad 7: Valg af bestyrelse

På valg var: bestyrelsesmedlem Jesper Rosendal, som ikke genopstillede, og konstitueret bestyrelsesmedlem Edith Kreutzfeldt, som gerne stillede op. Som ny kandidat opstillede Christian Winther Rohde, Præstekærvej 4 2 TH. Der opstillede ikke yderligere kandidater.

Edith Kreutzfeldt og Christian Winther Rohde var derefter valgt for en periode af 2 år, begge med akklamation.

Ad 8: Valg af suppleanter

Der skal hvert år vælges 2 suppleanter. På valg var Jesper Topp Nielsen, som ikke genopstillede. Som nye kandidater opstillede Claus Lauengaard, Præstekærvej 12 2 TV og Stine Ramsing Thunbo, Præstekærvej 12 1 TV. Der opstillede ikke yderligere kandidater.

Claus Lauengaard og Stine Ramsing Thunbo var derefter valgt, begge med akklamation. Suppleanterne enedes om, at Claus Lauengaard blev 1. suppleant og Stine Ramsing Thunbo blev 2. suppleant

Bestyrelsen består herefter af:

Karin Thorup Andersen	bestyrelsesformand	På valg i 2012/13
Christian Winther Rohde	bestyrelsesmedlem	På valg i 2012/13
Edith Kreutzfeldt	bestyrelsesmedlem	På valg i 2012/13
Søren Andersen	bestyrelsesmedlem	På valg i 2011/12
Anna Jensen	bestyrelsesmedlem	På valg i 2011/12
Claus Lauengaard	1. suppleant	På valg i 2011/12
Stine Ramsing Thunbo	2. suppleant	På valg i 2011/12

Ad 9: Valg af revisor

Revisionsfirmaet Erik Christensen – nu AP Statsaut. Revisorer - statsaut. revisor Henrik Sattrup - Nørre Farimagsgade 11, 1364 København K. - blev genvalgt.

Ad 10: Eventuelt

Ren- og sammenskrevne vedtægter havde været udsendt til godkendelse. Forsamlingen havde ingen kommentarer til de renskrevne (men uændrede) vedtægter, som derefter var godkendt og erstattede det tidligere tilrettede og tilføjede eksemplar.

Karin Thorup Andersen spurgte, om der var stemning for at skyllemidlet i fællesvaskeriet kunne blive blot en lille smule parfumeret. Det var der ikke tilslutning til.

Bestyrelsen oplyste, at der snarest ville ske varsling af prisstigning for brug af maskinerne i vaskeriet.

Da der ikke fremkom yderligere til punktet, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.00 med tak for god ro og orden.

Som formand

Som dirigent:

Karin Thorup Andersen

Britta Broström

Andel nr.	Beliggende	Andelsbeløb	Ny Andelsværdi	Gl. Andelsværdi	Stigning / fald i andelsværdi	Andelsbeløb pr. m2	m2
			2010/2011 andelskrone	2009/2010 andelskrone			
			18.895	18.728			
1	Præstekærvej 4, st.tv.	4.700	888.046	880.216	7.830	51	93
2	Præstekærvej 4, st.th.	3.800	717.995	711.664	6.331	50	76
3	Præstekærvej 4, 1.tv.	3.850	727.442	721.028	6.414	51	76
4	Præstekærvej 4, 1.th.	3.800	717.995	711.664	6.331	50	76
5	Præstekærvej 4, 2.tv.	3.850	727.442	721.028	6.414	51	76
(8+) 6	Præstekærvej 4, 2.th.	6.950	1.313.175	1.301.596	11.579	50	139
(7+) 9	Præstekærvej 4, 3.mf.	6.050	1.143.124	1.133.044	10.080	46	132
10	Præstekærvej 6, St.Tv.	2.600	491.260	486.928	4.332	51	51
11	Præstekærvej 6, st.th.	2.350	444.023	440.108	3.915	49	48
12	Præstekærvej 6, 1.tv.	2.600	491.260	486.928	4.332	51	51
14	Præstekærvej 6, 2.tv.	2.600	491.260	486.928	4.332	51	51
13+ (15)	Præstekærvej 6, 1.th.	6.400	1.209.255	1.198.592	10.663	50	128
16	Præstekærvej 8, st.tv.	3.350	632.969	627.388	5.581	52	64
17	Præstekærvej 8, st.th.	3.250	614.075	608.660	5.415	50	65
18	Præstekærvej 8, 1.tv.	3.350	632.969	627.388	5.581	52	64
19	Præstekærvej 8, 1.th.	3.250	614.075	608.660	5.415	50	65
(21+) 20	Præstekærvej 8, 2.tv.	6.600	1.247.044	1.236.048	10.996	51	129
23	Præstekærvej 10, st.th.	2.600	491.260	486.928	4.332	51	51
24	Præstekærvej 10, 1.tv.	2.600	491.260	486.928	4.332	52	50
25	Præstekærvej 10, 1.th.	2.600	491.260	486.928	4.332	51	51
26	Præstekærvej 10, 2.tv.	2.600	491.260	486.928	4.332	52	50
27	Præstekærvej 10, 2.th.	2.600	491.260	486.928	4.332	51	51
28	Præstekærvej 12, st.tv.	3.200	604.627	599.296	5.331	51	63
(22 +) 29	Præstekærvej 12, st.th.	5.950	1.124.229	1.114.316	9.913	52	115
30	Præstekærvej 12, 1.tv.	3.200	604.627	599.296	5.331	51	63
31	Præstekærvej 12, 1.th.	3.350	632.969	627.388	5.581	52	65
(32+) 39	Præstekærvej 12 2. tv.	7.050	1.332.070	1.320.324	11.746	51	139
33	Præstekærvej 12, 2.th.	3.350	632.969	627.388	5.581	52	65
34	Præstekærvej 14, st.tv.	3.800	717.995	711.664	6.331	50	76
35	Præstekærvej 14, st.th.	3.850	727.442	721.028	6.414	51	76
(37 +) 36	Præstekærvej 14, 1.tv.	7.650	1.445.437	1.432.692	12.745	50	152
38	Præstekærvej 14, 2.tv.	3.800	717.995	711.664	6.331	50	76
40	Præstekærvej 14, 3.tv.	3.150	595.180	589.932	5.248	50	63
(42+) 41	Præstekærvej 14, 3.th.	5.400	1.020.309	1.011.312	8.997	45	119
I alt		136.100	25.715.559	25.488.808	226.751		2.709