

Vestegnens Boligadministration

Darup Mosevej 1 – Glim – 4000 Roskilde

Referat af ordinær GF i AB NH den 16.03.2009 klokken 19.00 afholdt i hos Malta Selskabslokaler - Højdevej 59-61 – 2300 Sundby.

Til stede var:

Kenneth Christensen VVS AS ved Kenneth Christensen

Ulla Beck

Torben Aubeck & Tim Hansen

Lars Nørgaard

Daniel Arjun Pedersen

Hanne Brockmann ved fuldmagt til Viggo Nielsen

Linda Bech

Vanessa Isa Gosvig ved fuldmagt til Per Allin-Feddersen

Per Allin-Feddersen

Judy Hjorth Schytt Jessen ved fuldmagt til Anna Lange

Nicola Sorrentino ved fuldmagt til Anna Lange

Erik Krabbe ved fuldmagt til Anna Lange

Claudia Sorrentino ved fuldmagt til Jonas Højgaard

Bente Odgaard Hansen

Pernille Johnsen

Jonas Højgaard

Mia Møllgren Larsen

Henry Noe ved fuldmagt til Lars Nørgaard

Anders Thomassen ved fuldmagt til Anna Lange

Anna Lange

Tilstede var således hele AB NH

Start klokken 19.05

- 1 Anna Lange bød velkommen og foreslog administrator Torben BB som dirigent & referent. Torben BB blev enstemmigt valgt. Administrator konstaterede at generalforsamlingen (GF) var indkaldt i henhold til vedtægtens bestemmelser, og at den derfor var beslutningsdygtig.
- 2 Formandens & bestyrelsens skriftlige beretning var udsendt sammen med indkaldelsen (er gengivet herunder) og blev enstemmigt godkendt.

Gennemførte opgaver og nye tiltag:

Økonomi:

Der er blevet optaget et fast forrentet 6 %'s lån med 10 års afdragsfrihed. Ydermere er foreningens eksisterende lån konverteret

Mobil telefon 2096 6939

Telefax 4642 3077

Fastnet telefon 4642 3070

Mail adresse torben@veba.dk

www.veba.dk

Forstædernes Bank 5471 – 000 203 4516

Vestegnens Boligadministration

Darup Mosevej 1 – Glim – 4000 Roskilde

til dette nye lån, som løber over 30 år.

Boligafgiften er justeret i henhold til dette pr. 01.07. 2008

Erhvervsandele:

Bestyrelsens arbejdsbyrde har været ekstra belastet i 2008 på baggrund af, at begge erhvervsandelshavere gennem advokat har stillet økonomiske krav overfor andelsboligforeningen. Set fra bestyrelsens side er disse krav alt for høje og bestyrelsen har derfor kontaktet advokater, som har fået til opgave at varetage andelsboligforeningens interesser.

Forlig (Kenneth Christensen):

Der er i byggesagen mellem Kenneth Christensen (2A, st. th.) & Andelsboligforeningen indgået et forlig på: ca. 50.000 kr., som andelshaver Kenneth Christensen har fået udbetalt kontant til færdiggørelse af resterende byggearbejder i butikken. Forliget indebar samtidig, at Kenneth Christensen har fået huslejereduktion på 50 % til og med marts 2009. Forliget er kommet i stand ved hjælp af administrator, VEBA.

Forliget blev indgået og godkendt fra bestyrelsen side, da vi ønskede at få sagen afsluttet og sat endeligt punktum og for at begrænse foreningens stigende udgifter til advokatsalær.

Nye krav mod foreningen (Kenneth Christensen):

Efter at have indgået forlig med erhvervsandelshaver Kenneth Christensen, har Kenneth Christensen via sin advokat rejst nye krav mod foreningen, da erhvervsandelshaver Kenneth Christensen kræver permanent reduktion i boligafgiften for fremtiden, da han er uenig i, at erhvervsandelene betaler ca. dobbelt boligafgift i forhold til beboelsesandele.

Foreningen anerkender ikke disse krav, da forskellene i boligafgift har været gældende helt tilbage fra stiftelsen af andelsboligforeningen.

Bestyrelsen har derpå på ny taget kontakt til vores advokat, hvor vi skal drøfte de videre skridt i sagen.

Krav om reduktion af boligafgift fra erhvervsandelen 2a, st. th. (Ulla Beck):

Erhvervsandelen 2a, st. th. (Ulla) har via sin advokat stævnet foreningen, da erhvervsandelshaveren kræver permanent reduktion i boligafgiften for fremtiden, da hun er uenig i, at erhvervsandelene betaler ca. dobbelt boligafgift i forhold til beboelsesandele samt rejst krav om tilbagebetaling i differencen fra hun overtog erhvervsandelen for over 20 år siden.

Foreningen anerkender ikke disse krav, da forskellene i boligafgift har

Mobil telefon 2096 6939
Fastnet telefon 4642 3070
www.veba.dk

Telefax 4642 3077
Mail adresse torben@veba.dk

Forstædernes Bank 5471 – 000 203 4516

Vestegnens Boligadministration

Darup Mosevej 1 – Glim – 4000 Roskilde

været gældende helt tilbage fra stiftelsen af andelsboligforeningen.

- Bestyrelsen har derpå på ny taget kontakt til vores advokat, hvor vi skal drøfte de videre skridt i sagen.
- Ny Administrator: I takt med de eskalerende arbejdsopgaver i bestyrelsen, er der blevet ansat en administrator af andelsboligforeningen. Administrator er Torben Hansen, fra VEBA (Vestegnens Boligadministration). Denne varetager primært flg. opgaver:
- Opkrævning af boligafgift samt rykkerprocedure
 - Varmeregnskab
 - Ventelister
 - Forhandling med erhvervsandele
 - Opkrævning af kabel tv og Internet afgift, for dem der er tilmeldt.
 - Rådgivning af diverse juridiske tvister i forbindelse med at drift af foreningen.
- Nyt vurderingsfirma: Der er tilknyttet et nyt firma til boligforeningen i forbindelse med vurdering af andele ved salg, idet det nuværende firma anses for at være for dyr. Det nye firma er Arkitekt Tom Sjørup MAA.
- Ny El-leverandør: Jarlkroner El er ny leverandør til udførsel af el arbejde for andelsforeningen. Da bestyrelsen erfarede at Dr. Strøm var for upålidelig, følte vi os nødsaget til at skifte el installatør.
- Ny VVS leverandør: Rebo er tilknyttet som ny VVS leverandør, da det er meget rart at have fast blikkenslager som kan rykke hurtig ud i akutte situationer. Vi benytter ikke længere Amager Sanitetsservice, da de ikke levede op til vores kvalitets krav.
- Ny fyr-passer: Vi har fået en aftale med aut. Vvs-installatør Kurt Jeppson som efterser vores varmfyr en gang om måneden (minus juli, august, september)
- Faldstammer: Faldstammer og stigestrenger er udskiftet i begge opgange. Projektet forløb efter planen og bestyrelsen er tilfreds med samarbejdet med Rebo og Rådgivende ingeniører Eibye & Holmsgaard
- I forbindelse med faldstammeprojektet fik foreningen tilskud, fra kommunen, til 10 stk. nye toiletter, som blev sat op af Rebo i forbindelse med faldstammeprojektet.

Mobil telefon 2096 6939
Fastnet telefon 4642 3070
www.veba.dk

Telefax 4642 3077
Mail adresse torben@veba.dk

Forstædernes Bank 5471 – 000 203 4516

Vestegnens Boligadministration

Darup Mosevej 1 – Glim – 4000 Roskilde

- Fællesgård:** Der er nu taget kontakt til naboejendommen som fremsender skrivelse til beboere om bedre renholdelse og oprydning af gården. Ligeledes er der taget kontakt til Tøj og Sko om at indskrænke/renholde gården, ligeledes er deres affaldscontainere flyttet væk fra ejendomsfacaden. Bestyrelsen henstiller til at andelshavere ikke hensætter storskrald, uden for de aftalte tidspunkter for storskrald.
- Ligeledes henstilles der til at alle andelshavere tager ansvar for at medvirke til at gården er pæn og ryddelig.
- Oprydning af kælder:** Bestyrelsen påtog sig at tømme kælderrummet på hjørnet af Sigbrits Allé og Chr. II's Allé, da de personer som har ting stående endnu ikke har givet sig til kende. Derudover var mange af tingene brandfarlige og ikke lovlige at opbevare i kælderetagen.
- Røgalarmer:** Der er opsat manglende røgalarmer på hoved- og bagtrappe hvor de manglede og alle batterier er blevet tjekket. De brugte batterier er blevet skiftet med nye. Dette blev foretaget i sommeren 2008.
- Postkasser:** Der er opsat postkasser i begge opgange i henhold til lovmæssigt krav. Alle andelshavere har fået udleveret to stk. nøgler. Det understreges at andelshaverne er ansvarlig for at overdrage 2 stk. nøgler til køber i forbindelse med salg.
- HPFI relæ:** Alle andele er pr. 1. juli 2008 opdateret med nye lovpligtige HPFI relæ.
- GF i Grundejerforeningen**
- Der blev talt om et tilbud fra G4S (Falck) vedr. patruljering af vagtpatrulje i området nogle gange om natten mellem 2.00 & 4.00 om natten. Dette tilbud skulle koste ca. kr. 100 per grundejer. Det blev ikke vedtaget da der var så få fremmødte også fordi ingen kendte effekten af det.
 - Der har været utroligt mange indbrud, bil hærværk (7 sidste weekend), tyveri af havemøbler o. lign i området. Vi er heldigvis gået fri da vi bor i etageejendom men vi skal huske at lukke port og hoveddøre efter os.
 - Som altid blev der igen talt om parkering og kørsel i området. Der skal arrangeres et møde i begyndelsen af marts mellem de sammensluttede grundejerforeninger og kommunen for at finde

Mobil telefon 2096 6939
Fastnet telefon 4642 3070
www.veba.dk

Telefax 4642 3077
Mail adresse torben@veba.dk

Forstædernes Bank 5471 – 000 203 4516

Vestegnens Boligadministration

Darup Mosevej 1 – Glim – 4000 Roskilde

en løsning på parkeringsproblemerne.

- Fælles bredbånd i området er lagt på is da ingen viser interesse (er for dyrt!). Anna nævnte det med reklame vogne rundt omkring på fortove og de opfordrede os til at kontakte distributionselskabet.

Emner under behandlet eller besluttet skrinlagt:

- 25 års jubilæum: Andelsboligforeningen har i 2008 eksisteret i 25 år. I denne anledning overvejer bestyrelsen at invitere alle andelshavere til en sommerfest i 2009.
- Rengøring: Bestyrelsen erfarer at rengøringsfirmaet ikke lever op til kontrakten. Der er blevet indhentet 2 nye tilbud fra andre leverandører som begge ligger mere end 1.500 kr. over den nuværende udgift pr. måned. Bestyrelsen besluttede at fortsætte med det eksisterende selskab.
- Omfangsdræn: Bestyrelsen har indhentet tre tilbud/overslag fra Eibye & Holmsgaard med henblik på omfangsdræn pga. stigende fugtproblemer. Alle disse lå langt over budgetteret vedligeholdelsesplan. Vi afventer derfor nyt tilbud/overslag fra en anden leverandør.
- Internet/TV/Telefoni: Bestyrelsen har kigget på muligheden for at få en samlet pakke, bestående af fastnet telefoni, kabel-tv og Internet. Andelsforeningens kabelsystem til at modtage tv-signaler, er indrettet således at alle andelshavere modtager det samme signal. En tilpasning af dette system, så hver andelshaver selv kan bestemme, hvilken pakke/kanaler der ønskes modtaget, koster ca. 2500 – 3000 kr. pr. andelshaver. Da flere og flere udelukkende benytter Deres mobiltelefon frem for fastnet telefoni, har bestyrelsen vurderet at det ikke skal være en del af en evt. samlet pakkedløsning. På nuværende tidspunkt har bestyrelsen vurderet, at den nuværende løsning/model med kabel-tv og Internet fortsætter. Ønsker man ikke at være en del af Internetordningen, skal dette meddeles bestyrelsen skriftligt. I det kommende års tid vil der ske en masse udvikling indenfor for kabel-tv, telefon og Internet, herunder flere udbydere i Danmark, og derfor venter vi og ser situationen an.

Mobil telefon 2096 6939
Fastnet telefon 4642 3070
www.veba.dk

Telefax 4642 3077
Mail adresse torben@veba.dk

Forstædernes Bank 5471 – 000 203 4516

Vestegnens Boligadministration

Darup Mosevej 1 – Glim – 4000 Roskilde

- 3 + 4 Revisor Jørn Munch gennemgik årsregnskabet for 2008 og svarede på spørgsmål. Regnskabet blev enstemmigt godkendt med overførsel af årets underskud på kroner 883.015 til modregning i egenkapitalen.

Med stemmerne 11 for – 8 imod & 1 blank blev forslaget om at nedsætte hensættelsesposten i note 5 fra kroner 2.300.000 til 300.000 vedtaget således at andelskronen per 31.12.2008 er næsten uændret i forhold til andelskronen per 31.12.2007. Den nye andelskrone er gældende fra 16.03. 2009. Revisor Jørn Munch udarbejder ny note 5 til regnskabet, som udsendes sammen med referatet over aftenens GF.

- 5 Drifts & likviditetsbudgettet for 2008 blev enstemmigt vedtaget; idet det blev besluttet, at YouSee kabel TV med virkning fra 01.05. 2009 opkræves separat og udenfor budgettet. Det føres fremover via to konto i balancen, hvor indtægter & udgifter skal være i balance ved årets udgang.

Under de efterfølgende punkter om ændring af vedtægten ønskede Ulla & Kenneth deres synspunkter ført til referat. Deres synspunkter blev mundtligt fremført under GF, og er efterfølgende skriftligt afleveret til referenten efter generalforsamlingen, og er vedlagt i kopi til dette referat.

- 6a Ændring af vedtægten med tilføjelse af §7 stykke 3: Anvendelse af lokaler, hvortil der helt eller delvist er knyttet retten til at drive erhverv, kan ikke anvendes til andre formål uden bestyrelsens samtykke. Lokalerne kan ikke anvendes til døgnkiosk – sex & pornoforretning samt alle former for restaurationsvirksomhed (herunder fastfood – grill – bager - Café etc.)

Forslaget blev vedtaget med stemmerne 18 for & 2 imod (Ulla & Kenneth)

- 6b Ændring af vedtægten med tilføjelse af §8 stykke 3: Boligafgiften for erhvervsandele betales per m² svarende til det dobbelte af boligafgiften for beboelsesandele, som det indtil nu har været praksis.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne 18 for & 2 imod (Ulla & Kenneth)

- 6c Ændring af vedtægten med tilføjelse af den hidtidige husorden som ny §12: Husorden for AB NH

Mobil telefon 2096 6939
Fastnet telefon 4642 3070
www.veba.dk

Telefax 4642 3077
Mail adresse torben@veba.dk

Forstædernes Bank 5471 – 000 203 4516

Vestegnens Boligadministration

Darup Mosevej 1 – Glim – 4000 Roskilde

Affald

Intet affald må hensættes på trapper eller i gården. Affaldscontainere i gården, er kun beregnet til køkkenaffald og lign. Aviser, flasker, glas, samt pap, skal lægges i de hertil egnede containere. Affald må ikke henkastes i gården eller anbringes noget andet sted end i affaldscontainerne. Afhentning af storskrald foregår efter aftale.

Cykler

Cykler må ikke henstilles på trapper og gange, samt op ad gavlen ved affaldscontainerne. Ligeledes må cykler ikke henstilles i haven i perioden fra d. 1. april til den 1. oktober.

Fællesarealer

Færdsel i og benyttelse af gård og have skal ske med tilbørlig hensyntagen til øvrige beboere og skal desuden holdes ryddelige.

Musik & støjende adfærd

Musicereren, brug af radio, båndoptager, etc. samt enhver form for støjende adfærd skal ske med skyldig hensyntagen til de omkringboende og må aldrig ske for åbne vinduer. I forbindelse med fester og selskabelige sammenkomster af støjende karakter samt ved længerevarende brug af støjende værktøj skal der ske en forhåndsunderretning af de omkringboende (**seddel på opslagstavlerne i opgangene**).

Anden støj

Vaskemaskiner skal installeres således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen og dens beboere. Brug af disse og andet støjende værktøj er ikke tilladt mellem klokken 22:00 og 07:00.

Loftrum m.v.

Loftrum skal være aflåst med navn på døren. Der må ikke henstilles brandfarlige væsker i disse. Loftrum skal ryddes ved fraflytning. Tørrelofter skal efter brug, efterlades i ryddelig stand og tagvinduer holdes lukket. Døre til kældertrapper og loftrum skal stedse holdes aflåst. Forurener en beboer trappe- kælder- eller loftarealer i forbindelse med håndværksarbejder, flytning eller lignende, skal pågældende ufortøvet sørge for rengøring og /eller anden udbedring af eventuelle skader.

Reparationer

Reparationer på alle lodrette rør (f.eks. faldstammer) er fællesudgifter. Ligeledes er udvendig vedligeholdelse på vinduerne også en fællesudgift, hvorimod indvendig vedligeholdelse påhviler hver enkelt andelshaver.

Husdyrhold

Det er tilladt at holde hunde og katte dog med den begrænsning, at de ikke er til gene for de øvrige beboere. Hunde af typen ”muskel & kamphunde” er ikke tilladt. Derudover skal bestyrelsen godkende hunderacer med en vægt på over 20 kilo. Ændringen gælder fra 30.10. 2008, og berører ikke allerede anskaffede hunde hos nuværende andelshavere.

Mobil telefon 2096 6939
Fastnet telefon 4642 3070
www.veba.dk

Telefax 4642 3077
Mail adresse torben@veba.dk

Forstædernes Bank 5471 – 000 203 4516

Vestegnens Boligadministration

Darup Mosevej 1 – Glim – 4000 Roskilde

Generelt

Enhver andelshaver/lejer/beboer i ejendommen, skal stedse udvise god og hensynsfuld naboskik og i enhver henseende undlade at volde unødige gene for foreningens øvrige beboere. Ethvert pålæg af ordensmæssig karakter fra bestyrelsen skal ufravigeligt efterkommes.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne 18 for & 2 imod (Ulla & Kenneth)

- 6D Forslag om ændring af vedtægten; idet § 26.2 erstattes med: Over generalforsamlingen laves et beslutningsreferat, som underskrives af dirigenten og den siddende formand for bestyrelsen.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

- 6E Forslag om ændring af vedtægten idet §32 .4 udgår. Lyder som følgende: Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse – genopretning – forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- 7A Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordenen – nu vedtægtens §12 idet det ønskes tilføjet: Rygepolitik. Rygning er ikke tilladt på fælles indendørsarealer – det vil sige kælder – loft & trappeopgange af hensyn til brandsikkerheden

Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for – Lars Nørgaard stemte imod (2 stemmer) mens Ulla & Kenneth undlod at stemme.

- 7B Daniel Pedersen har stillet forslag om opsætning af individuelle elektroniske varmemålere med det formål, at vi fremover for udarbejdet et individuelt varmeregnskab.

For forslaget stemte 8 – imod stemte 6 – 6 undlod at stemme. Forslaget er dermed vedtaget.

- 8 Bestyrelsen har stillet forslag om at afskaffe den eksterne venteliste per 31.12.2011 grundet det ringe fremmøde ved fremvisninger, samt den generelle ændring på efterspørgslen af andelsboliger.

Forslaget blev godkendt med stemmerne 15 for – 1 imod & 4 undlod at stemme.

Vestegnens Boligadministration

Darup Mosevej 1 – Glim – 4000 Roskilde

9 Revisionsfirmaet Baagøe & Schou blev genvalgt for 2009. Bestyrelsen fik dog fuldmagt til at finde en billigere revisor for 2009.

Anna Lange blev med stemmerne 18 for og to imod (Ulla & Kenneth) genvalgt som formand for et år.

Med stemmerne 18 for og to imod (Ulla & Kenneth) blev det besluttet, at bestyrelsen for 2009 skal bestå af 4 medlemmer & ingen suppleanter.

Til bestyrelsen opstiller efterfølgende Daniel Pedersen – Tim Hansen – Per Allin-Feddersen – Jonas Højgaard – Ulla Beck & Kenneth Christensen.

Resultatet af den efterfølgende skriftlige afstemning blev, at Daniel Pedersen – Per Allin-Feddersen & Jonas Højgaard blev valgt for et år.

10a Det blev under eventuelt besluttet af nedsætte af arbejdsudvalg til op & nedtagning af havemøblerne, bestående af udvalgsformand Jonas Højgaard samt Tim Hansen & Torben Aubeck

GF sluttede klokken 21.30

dirigent Torben BB Hansen

formand Anna Lange