

## 1. ordinære generalforsamling

25.1.2005

(gældende for regnskabsåret 1.3. 2003 – 29.2. 2004)

Til stede: Iben og Bent Kiebe, André Mittun, Pernille Guldstøv, Jens Bendtsen, Michael Meyer, Lise og Preben Kaspersen, Aino LO St.Kbh., Preben Jensen, Birret Winther, Linda og Sven Hylleberg. Gæst: Søren Kornum, By og Bolig.

Velkomst ved PK.

Pkt. 1

Dirigent: Bent Kiebe

Referent: Sven Hylleberg

BK konstaterede indkaldelsen til generalforsamlingen lovlig varslet iflg. vedtægterne. BK foreslog div. ændringsforslag og tilføjelser til vedtægterne behandlet under pkt. 5b, samt tilføjet et ekstra punkt 5e: Forslag om nedsættelse af 'trappeudvalg'. I punkt 6 står fejlagtigt at PK og SH er på valg. Det er PG der er på valg

Pkt. 2

PK:

**Mortifikation af ejerpantebrev og refusionsopgørelsen:**

Kravet om et anmærkningsfrit skøde er snart opfyldt, idet ejerpantebrevet er mortificeret pr. 5. januar 2005 af Retten på Frederiksberg. Der er dog en indsigelsesfrist på 4 uger. Derefter forventer vi at få udbetalt refusionsopgørelsen

**Codansagen:** PG fortalte efterfølgende at der er afholdt et enkelt møde med Codan, men de var bestemt ikke villige til at hjælpe med en evt. renovering af gården. Vi må nok erkende at det tog er kørt.

**Renovering af hoved- og køkkentrapper:**

I princippet er beslutningen taget. PK foreslog at vi venter med beslutning om igangsættelse til næste ordinære generalforsamling hvor vi har et bedre overblik over vores økonomi (renovering af hoved- og køkkentrapper vil iflg. en tidl. beregning beløbe sig til ca. 400.000,- ekskl. moms).

**Altaner:**

PK foreslår at bestyrelsen bemyndiges til at undersøge finansieringsmuligheder (under hensyntagen til en acceptabel huslejestigning) og få udarbejdet et arkitekttegnet forslag der kan sendes til kommunen. På den baggrund må vi tage stilling til hvad vi så gør.

**Fugtproblemer:**

Der er store fugtproblemer i LO St.Kbh's kælderdepot. Det må undersøges nærmere om fugten skyldes evt. utætheder i kloaksystemet (fra vejen) el.lign. og om reparationsudgiften skal dækkes af ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto eller om det påhviler erhvervsandshaveren selv at udbedre skaderne.

**Tagterrasse**

Vi bør indkøbe en form for flytbar læskærm til tagterrassen.

**Hobby- og tørrerum.**

Der har tidl. været fremsat ønske om at etablere et hobby-/tørrerum på loftet. Viceværten og formanden ønsker bemyndigelse til sammen at undersøge mulighederne herfor.

**Hegn/låge ved BW's lejlighed**

Birret Winther har ønsket opsat en låg/et hegn til afskærmning i 'hakked' foran sit soveværelse. Det bør kunne imødekommes. Der skal være tale om en opstilling som forholdsvis nemt kan fjernes igen hvis forholdene i gården ændres.

**Portgennemgang til Pr. Maries Alle**

Ved udgang gennem en sådan port kommer man ud på en parkeringsplads. Det får vi næppe tilladelse til. Forslaget må opgives.

## **Dansk Bredbånd**

To indbydelser og materiale fra Dansk Bredbånd er tilgået formanden i forb. med udstillingen Bedre Bolig i Forum fred. 11.2. Indbydelse materiale overgives til BK der tidl. har udtalt interesse for sagen.

### **Ændringer og forbedringer i lejlighederne.**

BW har fået pålagt at lovliggøre sin el-installation snarest. I den forbindelse er det vigtigt at understrege at den enkelte andelshaver har ansvaret for at evt. forandringer og forbedringer i lejligheden er udført håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med lovgivningens krav. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves, skal bestyrelsen have forevist en sådan tilladelse.

### **Tak til Preben**

PK takkede PJ for hans arbejde som vicevært og anmodede om bemyndigelse til at give PJ en lille lønforhøjelse.

### **Debat:**

*Vedr. fugt i kælder:* Det var måske en ide at se på dette problem i forbindelse med renoveringen af trapperne, men sagen skal undersøges grundigt før vi tager beslutning om hvad vi skal gøre.

LH: Der er generelle fugtproblemer også i vore naboejendomme. Vi bor oven på en å.

*Vedr. læskærm.* IK foreslog at købe en plexiglasplade.

*Vedr. trapperenoveringen:* JB mente bestemt at vi skulle medtage køkkentrapperne i renoveringen.

*Vedr. bredbånd:* Der var ikke umiddelbar interesse for tilbudet.

*Vedr. hegn/låge:* PG og AM mente det var en lidt bøvlet løsning. Hvad hvis skurene skal fjernes?

*Vedr. tørre-/hobbyrum:* PG: Var det ikke en ide at undersøge behovet hos beboerne først?

*Vedr. altaner:* Det er endnu kun på ideplanet. Der er ikke taget nogen beslutning.

Beretningen herefter vedtaget og de ønskede bemyndigelser bevilliget.

### **Pkt. 3**

Søren Kornum gennemgik regnskabet.

### **Debat:**

BK: Skal lån i forb. med forbedringer i en andel ske på baggrund af en vurdering?

SK: Lånet bevilges af banken på baggrund af andelskroneværdien + evt. forbedringer. Banken kan evt. selv foranledige at en valuar besigtiger lejligheden for at sikre sig at de 'påståede' forbedringer er udført.

JB: Er revision v. revisor lovpligtig?

SK: Både ja og nej. Det behøver ikke være en statsautoriseret revisor, en regnskabskyndig kan også være revisor for foreningen. Men det kræver vedtægtsændringer, og i forbindelse med større banklån er det en god sikkerhed at kunne fremlægge et årsregnskab der er revideret af autoriseret revisionsfirma.

JB: Var det en ide at omlægge lånene?

SK: Ja, bestemt. Det vil administrationen sammen med bestyrelsen komme med forslag til i forbindelse med det nye regnskab. Skødet skal også i hus først (sker sandsynligvis i løbet af februar).

Bestyrelsen foreslår andelskroneværdien sat til 1,10.

Vedtaget.

### **pkt. 4.**

SK: Der er ingen mening i at fremlægge et budget når året allerede er gået hvor boligafgiften har været uændret.. På næste ordinære generalforsamling fremlægges et nyt budget under hensyntagen til de beslutninger der er taget i foreningen fx på nærværende generalforsamling.

Pkt. 5

a)

PK: Der har åbenbart været nogle kommunikationsproblemer mht. husordenudvalget. PK foreslår at bestyrelsen foretager en sammenskrivning af de foreliggende udkast og ændringsforslag så husordenreglerne kan forelægges til endelig vedtagelse på næste ordinære generalforsamling.

Efter en debat gav forsamlingen sin tilslutning hertil.

b)

Forslag om vedtagelse af ny foreningsvedtægt vedtaget med flg. ændringer/tilføjelser:  
(se iøvrigt vedlagte bilag)

§13 B og C ombyttes så de svarer til vores 'gamle' vedtægter.

§18, litra A: Forslaget forkastet

§18, litra B: Forslaget forkastet

§23,2: Forslaget vedtaget. Der tilføjes 'til bestyrelsen' efter ordet 'suppleanter' (dagsordenen pkt. 8).

§24,6: Det er en fast foreningsregel at personvalg altid foretages som skriftlig afstemning.

Forslaget trækkes tilbage.

§28,1: Forslaget vedtaget med udeladelse af ordet 'øvrige'

Forslag fra IK og BK om tilføjelse af § om vurdering af lejlighed i forb. med forbedringslån trækkes tilbage.

c)

§ 7,3: Forslaget vedtaget.

d)

Indmeldelse i ABF vedtaget (nuværende pris 143,- kr pr år/andel). PK sørger for indmeldelse.

e)

Trappeudvalg nedsat: Iben Kiebe, Linda Hylleberg, André Mitun, Jens Bendtsen.

Pkt. 6

Pernille ønskede ikke genvalg med den begrundelse, at formanden ikke ønskede hende i bestyrelsen. Formanden havde overfor hende udtrykkeligt sagt at såfremt hun blev valgt ind i bestyrelsen, skulle han sørge for at hun frivilligt forlod bestyrelsen. På den baggrund så hun sig ikke i stand til et samarbejde med formanden.

Birret Winther valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Bent Kiebe (1. suppl.) og Jens Bendtsen (2. suppl) genvalgt.

Pkt. 7

Adm: By og Bolig valgt

Revisor: BDO ScanRevision valgt.

Pkt. 8

Intet

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig som følger: PK: Formand, Birret Winther: Næstformand, Sven Hylleberg: Sekretær.

*Indvalgt B. Bendtsen*

*PK*