

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING DEN 7.11.06 A/B VALDEMARSGADE 65-67

År 2006 den 7. november kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Valdemarsgade 65-67.

Formanden Claus Isachsen bød velkommen. En særlig velkomst fik de nye andelshavere.

Irene Dahl blev valgt som dirigent. Hun konstaterede, at generalforsamlingen blev afholdt for sent, men korrekt indvarslet. Ingen havde indsigelser imod generalforsamlingens afholdelse.

Til stede var 10 stemmeberettigede samt 2 fuldmagter, dvs. 12 ud af 17 mulige. Der var således tilstrækkelig mange fremmødte til at stemme for en ændring af vedtægterne.

Dagsorden i henhold til vedtægterne.

BERETNING

Der henvises til vedlagte skriftlige beretning.

Supplerende kunne Claus Isachsen oplyse, at foreningen har fået meddelelse om, at ejendommen er beliggende på en forurennet grund. Der skulle dog ikke være grund til umiddelbar bekymring.

Beretningen blev godkendt af generalforsamlingen.

REGNSKAB OG BUDGET

Regnskab og budget blev gennemgået af Irene Dahl.

Da der ikke var bemærkninger hertil, blev regnskab og budget godkendt af generalforsamlingen.

INDKOMNE FORSLAG

Vedtægtsændringer:

Forslag 1. Nyt stk. 5 & 6 & 7 i § 3

Stk. 5. *Det skal dog være muligt at sammenlægge 2 andelslejligheder op til et areal på 130 m² for den sammenlagte andelslejlighed, som herefter opnår status som én andel.*

Stk. 6. *Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejder være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed betragtes som værende en andelsbolig, hvortil der svarer 1 andel og 1 stemme. Lejligheden kan ikke senere opdeles på ny.*

Stk. 7. *Bestyrelsen skal godkende sammenlægningen, som betinges af, at de af generalforsamlingen godkendte retningslinier for sammenlægning af lejligheder skal opfyldes. Såfremt bestyrelsen ikke kan give tilladelse til sammenlægning, skal afslaget begrundes.*

Efter en kort debat blev forslaget sat under afstemning og vedtaget med 12 stemmer for.

Forslag 2. Retningslinier for sammenlægning af lejligheder i A/B Valdemarsgade 65/67

1. *Nabolejligheder i samme opgang eller fra opgang til opgang på det horisontale plan eller lejligheder i samme opgang på det vertikale plan kan sammenlægges.*

2. *Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal udredes af andelshaveren, såvel bygningsmæssige som administrative udgifter.*

3. *Ansøgning om samtykke til at nedlægge en bolig ved sammenlægning skal indsendes af køberen til kommunen, med kopi til bestyrelsen, senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen. Endvidere skal bestyrelsen have tilsendt kopi af tilladelsen. Modtager bestyrelsen ingen kopier, skal handlen gå tilbage.*
4. *Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af køberen til kommunen inden 3 måneder efter overtagelsen af lejligheden. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af køberen til kommunen, med kopi til foreningens bestyrelse, senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse, ellers skal handlen gå tilbage.
Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser på de tidspunkter, hvor de indsendes til eller modtages fra myndighederne.
Overholdes de nævnte tidsfrister ikke, skal handlen gå tilbage, og køber skal udbedre alle skader, og har pligt til at tilbageføre lejlighederne til deres oprindelige stand.*
5. *Såfremt den ene dør mod hovedtrappe eller bagtrappe ønskes blændet, skal dette ske ved tilmuring, og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav, og foreningens krav til hoved- og bagtrappens udseende. Hvis den ene hoved- eller bagdør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt ude på døren herom.*
6. *Når sammenlægningen er tilendebragt og ibrugtagningstilladelse er udstedt, udfærdiges 1 nyt andelsbevis for den samlede lejlighed for andelshaverens regning.*

Retningslinier omkring fordeling af loftsrum vil blive behandlet på et senere møde.

Retningslinierne for sammenlægning i øvrigt blev vedtaget med samtlige stemmer.

Forslag 3: Ændring af vedtægternes § 14, stk. 3 b:

Fortrinsret har herefter andre andelshavere, der ønsker at erhverve den ledigblevne lejlighed med henblik på sammenlægning. Såfremt flere andelshavere ønsker at erhverve den ledigblevne lejlighed med henblik på sammenlægning, vil den andelshaver, med længst anciennitet i ejendommen få fortrinsret.

Efter en kort debat blev forslaget sat under afstemning og vedtaget med 9 stemmer for og 3 imod.

Forslag 4: Arbejdsweekend – Nyt stk. 3, 4 & 5 til vedtægternes § 10

- Stk. 3. *Foreningens medlemmer, herunder også fremlejere er pligtige til at deltage i 1 årlig arbejdsweekend, jfr. de af generalforsamlingen godkendte retningslinier for afholdelse af arbejdsweekend.*
- Stk. 4. *Såfremt et medlem eller dennes lejer ikke deltager i arbejdsweekenden pålignes medlemmet et gebyr stort kr. 600,-.*
- Stk. 5. *Til sikkerhed for betaling af gebyret opkræves hver måned kr. 50,- pr. lejlighed via den månedlige opkrævning af ydelser til foreningen. Hvis medlemmet eller dennes lejer deltager i arbejdsweekenden tilbagebetales gebyret efter udgangen af foreningens regnskabsår. Deltager medlemmet eller dennes lejer ikke i arbejdsweekenden tilgår beløbet foreningen. Manglende indbetaling af beløbet har samme retsvirkning som manglende betaling af boligafgift jfr. § 24, stk. 2.*

Efter nogen debat, blev forslaget sat under afstemning og vedtaget ved 9 stemmer for og 3 imod.

Forslag 5: Retningslinier for afholdelse af arbejdsweekend.

1. *Bestyrelsen fastlægger de opgaver der skal udføres*
2. *Bestyrelsen indkalder til arbejdsweekend med mindst 4 ugers varsel*
2. *Arbejdsopgaverne slås op i opgangene 2 uger før arbejdsweekenden afholdes*
4. *Hver lejlighed skal udføre mindst 1 arbejdsopgave pr. arbejdsweekend*

3. *Andelshaverne kan ved henvendelse til bestyrelsen vælge en opgave, opgaverne tildeles efter "først til mølle princippet".*
4. *Hvis andelshaverne ikke har valgt en opgave, tildeles de en opgave af bestyrelsen.*
5. *Bestyrelsen kan afgive dispensation således, at andelshaveren kan udføre opgaven før eller efter arbejdsweekenden, men indenfor en af bestyrelsen fastsat tidsramme.*

Retningslinierne med vedtaget med samtlige stemmer.

Forslag 6: Ny husorden, jfr. § 13 i vedtægterne

Med følgende ændringer:

§ 2, stk. 2. stk. Cykler og knallerter skal stå i gården og må ikke stå på hovedtrapperne og i kældrene.

Med denne ændring blev husorden vedtaget som den var fremlagt.

Forslag 7: Nyt stk. 2 til § 13 – husorden

Det er ikke tilladt at holde hund og kat i ejendommen.

Forslaget om husdyrhold blev forkastet efter en længerevarende følelsesladet debat, dvs., at man godt må holde hund og kat i ejendommen.

Forslag 8: Ændring af vedtægternes § 15 a) 1. punktum

Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på seneste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling

Forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer.

Forslag 9: Ændring af vedtægternes § 35, stk. 3:

Andelenes værdi fastsættes på den ekstraordinære eller ordinære generalforsamling og er gældende fra denne dato og til næste ekstraordinære eller ordinære generalforsamling.

Forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer.

Forslag 10: Renovering af kælder m.v.

Bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte renovering af ejendommen i h.t. vedhæftede konsekvensberegning indenfor en beløbsramme af kr. 996.960,-.

Claus Isachsen oplyste, at der er foretaget en kælderundersøgelse, der viser at kælderen er meget fugtig og at træværket mange steder er befængt med råd. Luftfugtigheden i kælderen er dobbelt så høj, som de anbefalede værdier.

Der er udfærdiget en forundersøgelse, der viser, hvordan renoveringen kan gennemføres. Beløbsrammen, som fremgår af forslaget, er afsat af ejendommens teknikker.

Byggeriet forventes at vare ca. 6 måneder.

Hvis det viser sig, at byggeriet bliver dyrere, bliver der indkaldt til ekstraordinær generalforsamling. Hvis rammen holder, vil arbejdet blive sat i værk eller man vil kun lave det mest nødvendige.

Forslaget blev sat under afstemning og vedtaget med 12 stemmer for.

Forslag 11: Finansiering af renovering

Bestyrelsen bemyndiges til at optage lån til finansiering af projektet, herunder underskrift på pantebreve, ejerpantebreve samt til at indgå rådgiveraftaler.

Forslag 12: Forhøjelse af boligafgiften

Til betaling af ydelsen på det optagne lån forhøjes boligafgiften med ca. kr. 128,84 pr. år. Forhøjelsen er beregnet ud fra renten pr. 21.8.2006, hvorfor forhøjelsen er anslået.

Forslag 11 og 12 blev sat under afstemning og vedtaget med samtlige stemmer.

VALG TIL BESTYRELSEN, ADMINISTRATOR OG REVISOR

Genvælgt blev Jeppe Kjærsgaard Jørgensen

Nyvalgt for 2 år blev Linn Frederiksen.

Bestyrelsen består herefter af:

Claus Isachsen, formand
Jeppe Kjærsgaard Jørgensen
Henrik Birk
Preben Thomsen
Linn Frederiksen

Sjældani Administration blev genvælgt.

Revisionsfirmaet Mortensen og Beierholm blev genvælgt.

EVENTUELT

Der var klager over, at trappevasken ikke fungerer. Trappevaskeren er blevet sagt op fra 1. oktober. Bestyrelsen vil forsøge at finde en ny. Trappevasken omfatter for- og bagtrapper samt vinduespudsning.

En valuarvurdering af ejendommen vil ske efter en godkendelse på en generalforsamling.


Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.50.



Claus Isachsen, formand



Jeppe Kjærsgaard Jørgensen



Henrik Birk

Preben Thomsen



Linn Frederiksen

Som dirigent:



Irene Dahl