

År 2008 den 15. maj, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ved Kajen i Christianshavns Beboerhus, Dronningensgade 34, 1. sal.

Formanden Kristian Johannesen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Thomas Rasmussen, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af 35 andelshavere var 11 til stede og 3 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

2. Bestrelsens beretning.

Bestyrelsesformand Kristian Johannesen forelagde en kort beretning og oplyste, at det har været et roligt år i foreningen, da der ikke har været gennemført byggesager eller større retnoveringsarbejder i øvrigt.

Der er i det forløbne år overdraget 4 andele.

Idet ingen havde bemærkninger til beretningen, konstaterede dirigenten uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2007, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Advokat Thomas Rasmussen forelagde årsrapporten, herunder noten vedrørende andelspriserne.

Enkelte forhold i årsrapporten blev drøftet.

Advokat Thomas Rasmussen redegjorde herunder for, at det efter hans opfattelse, ikke ville tjene noget formål at lade foreningens ejendom vurdere af en valuar, idet den foreliggende offentlige ejendomsvurdering ligger udmærket i tråd med kvadratmeterpriserne for området.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inklusive noten, således som den fremgår af årsrapporten, var enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2008 til godkendelse, herunder eventuel vedtagelse af forhøjelse af boligafgiften.

Advokat Thomas Rasmussen præsenterede kort budgettet.

Det blev fremhævet, at foreningen budgetterer med højere boligafgifter end tidligere, hvilket skyldes, at den tidligere forhøjelse af boligafgiften med 7 % pr. 1. juli 2007 nu får gennemslagskraft for et fuldt regnskabsår i 2008. Uanset denne forhøjelse budgetterer foreningen med, at der trækkes på foreningens kassekredit, såfremt samtlige udgiftsposter forbruges som budgetteret.

Advokat Thomas Rasmussen anbefalede derfor generalforsamlingen at overveje en mindre forhøjelse af boligafgiften med henblik på at imødegå det budgetterede driftsunderskud samt for at imødegå almindelige prisstigninger i samfundet.

Advokat Thomas Rasmussen anbefalede endvidere foreningen at få udfærdiget en tilstandsrapport for ejendommen med henblik på at give bestyrelsen et værktøj til at disponere økonomien i foreningen på en 10-års sigt. Thomas Rasmussen oplyste, at det efter hans opfattelse ville koste cirka kr. 20.000,00 at få udfærdiget en tilstandsrapport for ejendommen.

Der var generel enighed om, at en tilstandsrapport er en god idé og i forlængelse deraf, endes generalforsamlingen om at stille forslag om at forhøjelse af boligafgiften med 3 % pr. 1. juli 2008. En sådan forhøjelse vil for et fuldt regnskabsår give en mæindtægt på cirka kr. 33.000,00.

Dirigenten satte herefter forslaget om forhøjelse af boligafgiften med 3 % pr. 1. juli 2008 til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer for.

Dirigenten konstaterede herefter, at budgettet inklusive bestyrelsens mulighed for at lade en tilstandsrapport udføre, var enstemmigt godkendt med alle stemmer for. Udgiften til tilstandsrapporten kan afholdes af driften.

5. Forslag.

- a. **Forslag fra bestyrelsen om, at foreningen pålægger andelshaverne selv at efterkomme det ny krav fra Sikkerhedsstyrelsen om, at hver bolig, der ikke i forejen har en HFI-afbryder, inden den 1. juli 2008 skal have opsat en HPFI-afbryder. Den ny afbryder er en forbedring af andelen, og udgiften kan derfor tillægges andelsværdien.**

Advokat Thomas Rasmussen præsenterede kort forslaget, idet forslaget var fremsat af bestyrelsen efter råd fra advokat Thomas Rasmussen.

Thomas Rasmussen redegjorde herunder for, at de ny regler om HFI/HPFI-relæ angiver, at det påhviler ejeren eller brugeren af en installation at påse, at installationen overholder de ny regler. I en andelsboligforening er det således enten ejeren af ejendommen (andelsboligforeningen) eller brugeren af en lejlighed (andelslaveren), der skal påse, at reglerne overholdes.

Forlaget har derfor til hensigt at afklare internt i andelsboligforeningen, hvem der skal sørge for replemmes overholdelse. Forlaget pålægger, som det fremgår, andelslaverne selv at sørge for, at elinstallationen overholder de ny regler.

Det blev understreget, at et eksisterende HFI-relæ fortsat er lovligt efter 1. juli 2008, og det er således kun de boliger, der ikke i forvejen har et HFI-relæ, der skal have opsat et nyt HPFI-relæ. Det blev oplyst, at udgiften forventes at udgøre ca. kr. 1.500,00 for et HPFI-relæ.

Enkelt spørgsmål til forslaget blev besvaret.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer for.

6. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesformand Kristian Johannesen blev genvalgt som bestyrelsesformand for 2 år. Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Jesper Overgaard og Mikkel Hartmann-Petersen. Bestyrelsesmedlem Jeanette Marcaro oplyste, at hun ikke ønskede at fortsætte i bestyrelsen, og i Jeanettes resterende valgperiode nyvalgtes i stedet Mie Høj Vilhelmsen.

Som suppleanter for 2 år genvalgtes Jan René Rasmussen og nyvalgtes Martin Walters.

Bestyrelsen består herefter af Kristian Johannesen (formand), Jesper Overgaard, Mikkel Hartmann-Petersen, Mie Høj Vilhelmsen og Peter Englund.

7. Eventuelt

Bestyrelsen blev spurgt, om planerne med en tagterrasse skrider frem. Bestyrelsesmedlem Peter Englund redegjorde kort for, at hans henvendelse til andelslaverne i foreningen ikke havde resulteret i én eneste tilbagemelding, hvorfor planerne ikke var så fremskredne, som forventet. Der vil dog fortsat blive arbejdet videre med at undersøge muligheden for en tagterrasse. Eventuelt kan bestyrelsen bede den tekniker, der gennemgår ejendommen med henblik på at udfærdige en tilstandsrapport om at utale sig om muligheden for at etablere en tagterrasse.

En andelslaver ønskede oplyst, om der er sket noget med planerne om, at Københavns Kommune (Grønne Gårde) vil etablere en grøn fællesgård i baggården. Bestyrelsesformand

Kristian Johannesen oplyste, at det ser ud til at være langt ude i fremtiden, at der findes midler til, at Københavns Kommune vil lave en grøn gård.

Erhvervslejerens benyttelse og fremleje af erhvervslejemålene beliggende Overgaden o/Vandet 4 A blev herefter drøftet. Fremlejeperioden er udløbet, og bestyrelsen vil i samråd med administrator følge op overfor erhvervslejeren. Det blev i den forbindelse præciseret, at benyttelsen af lejemålet ikke kan ændres i forhold til lejekontrakten uden foreningens accept.

På forespørgsel kunne Mikkel Hartmann-Petersen bekræfte, at samtlige foreningens bådpladser er udlejede. Generalforsamlingen drøftede, hvilken personkreds, der skulle være berettigede til at leje bådpladserne, og der var generelt set enighed om, at foreningen skal søge at bådpladserne udelukkende udlejes til andelshavere. Der er pt. flere bådpladser, der er afsået til en person, der ikke er andelshaver. Det blev endvidere aftalt, at administrator undersøger kontrakterne med henblik på at konstatere, om det kan kræves, at der ligger en båd på en bådplads. Pt. er der 2 bådpladser, hvor der ikke ligger både.

Det blev kort drøftet, om andelshaverne har mulighed for at få forskellige kabeltv-pakker, idet et par andelshavere gav udtryk for, at de ikke ønskede at betale ca. kr. 250,00 om måneden. Bestyrelsesmedlem Peter Engelund vil undersøge nærmere.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at forbedre informationsniveauet fra bestyrelsen til andelshaverne. Bestyrelsen oplyste hertil, at foreningens hjemmeside som udgangspunkt bliver opdateret efter hvert bestyrelsesmøde, men da der ikke har været afholdt så mange bestyrelsesmøder, kunne bestyrelsen godt se, at det set fra andelshaverernes side så ud som om, at der ikke tilgår andelshaverne informationer fra bestyrelsen.

Generalforsamlingen drøftede herefter kort, om foreningen fortsat skal benytte sig af arbejdsdage, hvor andelshaverne i fællesskab udfører arbejder i ejendommen og herunder, om den vedtægtsmæssige mulighed for at opkræve betaling hos de andelshavere, der ikke møder på arbejdsdagene skal benyttes. Enkelte andelshavere udtrykte frustration over, at der ikke møder ret mange på arbejdsdagene, og at det derfor skulle overvejes, om de overhovedet skulle bruges fremover. Bestyrelsen oplyste, at der umiddelbart var planer om at gennemføre arbejder i det kommende år, og en andelshaver bemærkede i den forbindelse, at det i hvert fald er nødvendigt at få skiftet sand i sandkassen i nær fremtid.

En andelshaver ønskede oplyst, om bestyrelsen har planer om at istandsætte trappeopgangene, hvortil blev oplyst, at den kommende vedligeholdelsesplan vil inddrage istandsættelse af opgangene.

Intet yderligere at protokollere.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

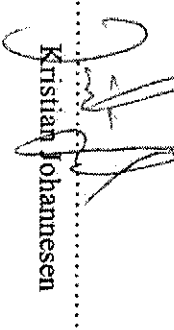
Generalforsamlingen hævet kl. 20.35.

Som dirigent:

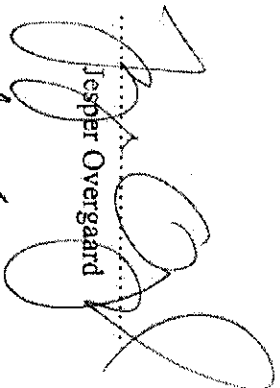


Thomas Rasmussen

I bestyrelsen:



Kristian Johannesen



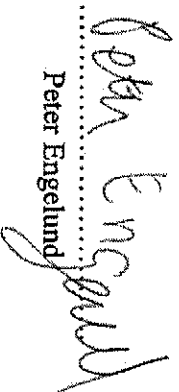
Jesper Overgaard



Mie Høj Vilhelmsen



Mikkel Hartmann-Petersen



Peter Engelund

Ingen bemærkninger bort set
fra at mit navn er
Mie Høj Vilhelmsen