

Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Rentemestergården

**afholdt den 28. maj 2008, kl. 19.00
i Kulturhuset Bispebjerg Nordvest
Dortheavej 61, 2400 København NV**

Der var fremmødt repræsentanter for 72 lejligheder.

Foreningens administrator Dan-Ejendomme as var repræsenteret af kundeansvarlig Peter Wossler.

Næstformanden Thomas Bilgram bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Næstformanden foreslog Peter Wossler valgt som dirigent. Da der ikke var andre forslag fra salen, blev enstemmigt valgt.

Peter Wossler takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægternes § 7, hvoraf fremgår, at generalforsamlingen skal afholdes inden udgangen af maj måned og i henhold til § 8 skal indkaldes med mindst 4 ugers varsel. Da disse punkter var opfyldt, erklærede dirigenten generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor

Formandens beretning blev endvidere aflagt under dette punkt.

Beretningen er vedlagt dette referat.

Der var enkelte spørgsmål til beretningen som blev besvaret.

Det blev bla. oplyst, at der fortsat mangler svar vedrørende dørtelefoner.

Der er fortsat problemer med manglende sug i emhætter.

Dansk Bredbånd starter op indenfor kort tid.

Der har været opstartsproblemer med viceværtten, men bestyrelsen håber at disse er ved at være løst.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Herefter gennemgik Peter Wossler årsregnskabet i store træk.

Enkelte punkter blev fremhævet.

Der er indbetalt kr. 210.296 for meget af ejerne vedrørende grundskyld 2007. Dette beløb vil komme til udbetaling efter fordelingstal sammen med opkrævningen for juli 2008.

Årets resultat på kr. 228.844 overføres til mellemregningen med ejerne.

Herefter blev årsregnskabet sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

3. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår

Line Dyris og Peter Wossler gennemgik budgettet og kommenterede enkelte poster.

Budgettet blev efterfølgende enstemmigt vedtaget således.

Reparation og vedligeholdelse.....	kr.	300.000
Renovation	kr.	285.000
Elektricitet.....	kr.	280.000
Forsikringer	kr.	136.000
Abonnementer	kr.	104.000
Vicevært/renholdelse	kr.	400.000
Administrationshonorar	kr.	123.000
Varmeregnskab.....	kr.	45.000
Snerydning.....	kr.	70.000
Diverse	kr.	30.00
Revisor	kr.	13.000
Samlede udgifter i alt.....	kr.	1.786.000
Renteindtægter.....	kr.-	30.000
Indbetalt af ejerne	kr.-	1.991.000
Årets overskud	kr.	235.000

Dette medfører uændrede fællesudgifter.

4. Behandling af indkomne forslag

a. Vedtægtsændring

Jf. vedtægternes § 104 kræves det at 2/3 af de stemmeberettigede er repræsenteret på generalforsamlingen og at 2/3 af de således fremmødte stemmer for forslaget. I dette tilfælde skal 83 ejere derfor være repræsenteret.

Da der kun var mødt 72 ejere op kunne forslaget ikke vedtages endeligt.

Men da over 2/3 af de fremmødte kunne stemme for forslaget afholdes der ekstraordinær generalforsamling, som skal afholdes inden 4 uger, hvor forslaget kan vedtages endeligt, hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.

b. Haveudvalgets fase 1

Haveudvalget gennemgik deres forslag. Der var en del spørgsmål til selve udformningen og det endelige resultat.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med stort flertal.

Der vil blive opkrævet kr. 120.000 efter fordelingstal over 12 måneder. Første opkrævning vil være pr. 1. juli 2008.

c. Port i P-Hus

Charlotte Pedersen gennemgik kort forslaget.

Der blev stillet mange tekniske spørgsmål og der udspandt sig en længere debat angående finansiering.

Der var stemning for, at der også blev lavet en plan vedrørende p-pladserne på terræn.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og blev vedtaget med overvældende flertal.

Der vil blive opkrævet kr. 183.250 efter fordelingstal over 12 måneder. Første opkrævning vil være pr. 1. juli 2008.

d. Opsige P-aftale med Europark for parkeringshuset

Forslagsstiller argumenterede for sit forslag, hvorefter der var en længere debat.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt med et knebent flertal.

e. Ordning til eftergivelse af bøder til beboere

Forslaget blev nedstemt med stort flertal.

f. Udlejning af fællesareal ud for stuelejligheder

Forslaget blev uddybet af forlagsstiller.

Bestyrelsen oplyste, at man ikke var af den opfattelse at man på nuværende tidspunkt kunne stemme om det, da forslaget ikke var konkret nok. Endvidere er der risiko for at foreningen ved denne ordning ikke har nok fællesareal.

Dirigenten ønskede en tilkendegivelse fra salen, om det var en sag der skulle arbejdes videre på.

Der var ikke stor opbakning til dette.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen blev sammensat således:

Bestyrelsesformand
Michael Jensen
Rentemestervej 19 B, st. 1.
På valg i 2009

Næstformand
Thomas Bilgram
Rentemestervej 19 B, 2. 1.
På valg i 2009

Bestyrelsesmedlem
Rune Rasmussen
Rentemestervej 19 B, 2. 3.
På valg i 2010

Bestyrelsesmedlem
Charlotte Pedersen
Thoravej 6, 2. 11
På valg i 2009

Bestyrelsesmedlem
Line Dyris
Rentemestervej 21 E, 3. 1.
På valg i 2010

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Følgende blev valgt:

Frank Nielsen, Rentemestervej 19 A, st. 1. og Karsten Brinkmann Pedersen, Thoravej 6, 2. 10.

7. Valg af revisor

RSM Plus blev valgt som ny revisor.

8. Eventuelt

Følgende punkter blev debatteret:

- Problemer med trafik på området
- Diverse foranstaltninger for at begrænse trafikken
- Festudvalget søger hjælp
- Eventuelt ændre vedtægter angående hvornår generalforsamling skal afholdes, eller opfordring til bestyrelsen om at afholde generalforsamlingen tidligere
- Husk at der ikke må smide cigaret skodder på området og i særdeleshed ikke i sandkasser
- Defekte dørtelefoner
- Manglende sug i emhætter

Da der ikke var flere der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden.

Næstformanden hævede herefter generalforsamlingen kl. 21.30.

København, den 3/6 2008



Thomas Bilgram
næstformand

Hellerup, den 3/6 2008



Peter Wossler
dirigent

Formandens Beretning

Det har været et godt og travt år siden sidste ordinære generalforsamling 9. maj 2007. Bestyrelsen blev valgt og har arbejdet for fuld styrke inklusiv begge suppleanter. Igen i år har vi været i stand til at træffe langt de fleste beslutninger enstemmigt efter en saglig diskussion. Nofil udtrådte af bestyrelsen i december efter erkendelse af manglende tid til at deltage i arbejdet i bestyrelsen. Året har dog for bestyrelsens øvrige medlemmer været præget af hæftig aktivitet pga. jobskifte og fødsler.

Vandhaner

Bestyrelsen har bestilt tre udendørshaner for at gøre det muligt at vande træer og buske som er nyplantet. Disse er placeret i kælderskakt ved varmekælder i bunden af den store gård ved 19B og i P-huset og har kostet kr. 17,000,-. Der er altså nu mulighed for at pleje vores nyplantede planter. Vi har desuden købt slanger til vanding for kr. 1,700,-. Vicevært er desuden blevet forespurgt på at lave drænrør til vore nye træer.

Pullerter

Der er opstillet totalt 6 stk pullerter på området siden sidste generalforsamling til en samlet pris på kr. 32,000,-. Pullerterne på stykket parallelt med Rentemestervej har nedsat trafikken betydeligt. I den store gård har der ikke været taxier o.l. inde siden pullerten blev opstillet. I den lille gård kan man godt knibe en bil forbi hvis man ikke vil forstå signalet som pullerten giver, men vi beder indtrængende til at man ikke kører der, da fliserne ikke er lagt som kørefliser.

Havemøbler

Vi indkøbte sidste år havemøbler for kr. 50,000,- samt stålplader for kr. 5,000,- til at stille grill på. Vi håber alle er glade for disse på de fælles tagterrasser. Prisen for oliering af havemøbler er betydelig, og vi har derfor har vi igen i år appelleret til ejerne om at varetage denne opgave. Tak for hjælpen. Borde Bænkesæt i gårdene blev ligeledes indkøbt i det forløbne år til kr. 16,000,-

Vicevært/Trappevask

Viceværtfirmaet ABC Kloak blev fyret i pr. 30. september 2007 pga. for dårlig service. Vi havde store problemer med at lave fornuftige aftaler omkring hvad der skulle laves. Samtidigt var vedligehold af de udvendige arealer yderst kritisabelt og ligeledes var trappevask. Vi har i stedet antaget ISS til at varetage viceværtsforpligtigelserne. Dette har ind til nu fungeret fint med et par knaster. Flere påpegede den manglende trappevask og primo april kom nye folk på trappevask samtidigt med at en måneds rengøring blev krediteret. Det skal dog understreges at viceværten kun er antaget til at vedligeholde fællesarealer og arrangere reparation af fælles installationer som el, kloak og vand. Der er fortsat ikke aftalt nogen viceværtsydelse i lejlighederne. Vinduespolering foretages af Combi Miljøservice 3-4 gange pr. år til en pris af ca. kr. 12,000,- pr. gang.

Vandskade i P-huset og forsikringer

Kort før jul blev det konstateret, at der havde været en påkørsel af et vandrør der forsyner P-husets brandskabe med vand. Vi fik det nødtørftigt repareret hurtigst muligt, da dette var krav fra brandmyndighederne. Vi er i øjeblikket ved at undersøge om bygherre bør betale for reparation, da midlertidig ibrugstagningstilladelse ikke var til stede på skadestidspunktet. Den midlertidige ibrugstagningstilladelse er først udstedt 16. april 2008. Reparation af skaden vil komme til at koste ca. kr. 30-40,000,- totalt.

Europark og Parkering

Efter sidste generalforsamling blev bestyrelsen udstyret med et mandat til at etabelere en parkeringsordning med en af de kendte leverandører. Ordningen trådte i kraft i 1. juni sidste år og har siden virket upåklageligt. Vi valgte Europark fordi de kunne tilbyde relativt anonyme skilte og de vilkår vi kunne opnå var de samme for alle firmaer. Aftalen løber 1 år ad gangen og skal opsiges 3 mdr. før 1. juni, således kan aftalen tidligst opsiges pr. 1. juni 2009.

Man har mulighed for at parkere på alle pladser i rentemestergården med et P-kort i forruden, men man modtager en P-afgift hvis ikke kort er synligt eller der parkeres uden for båsene. Alle beboere har modtaget to årskort, som giver mulighed for at aftale med andre beboere at du låner deres plads til en af dine gæster.

Man vil hvert år omkring jul modtage et nyt P-kort som skal sættes i forruden af bilen. Vi vil til december lave to/tre aftener hvor man har mulighed for at hente P-kort og kvittere for modtagelsen. Der er således ikke nogen som kan hævde de ikke har modtaget parkeringskort. Mister man kortet skal man holde på vejen ind til man har modtaget et nyt kort fra Europark. Nye kort til erstatning af mistede kort kan bestilles hos Europark.

Det største P-problem i Rentemestergården varetages pt. af autotransportere til Bekker som holder langs Rentemestergårdens facade til stor gene for de berørte beboere. Bestyrelsen har diskuteret forskellige tiltag i dette område, men der er ikke nogen konkrete planer endnu.

Bredbånd, telefon og TV

Alle bør have modtaget brev fra Dansk Bredbånd og haft mulighed for at bestille de ønskede services. I bestyrelsen ser vi frem at fjerne denne vedligeholdelsesbyrde. Dansk Bredbånd har således nu vedligeholdelsespligten af Bredbånd og TV samt ekstern telefoni.

Dørtelefonanlægget vil fortsat blive administreret af ejerforeningen. De to kabler (netværk og telefon) der er ført til lejligheden skal således holdes intakte. Netværksstikket bruges fra 1. juni til telefon, bredbånd og bredbånd TV, mens telefonstikket udelukkende bliver dørtelefon.

2. juni vil Dansk Bredbånd tilkoble deres switches og så skulle der være hul igennem. Fibernettet er fremført til bygningen nu. Bestyrelsen beklager Dansk Bredbånd's noget mangelfulde informationsmateriale, men husk alle har gratis oprettelse frem til 2. juli 2008 og at alle Dansk Bredbånd's produkter kan bestilles.

Magelæg og Deklaration – opfølgning ekstraordinær generalforsamling januar 2008

Magelæg om 15 m² arealoverførsel blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling. Arealoverførslen får imidlertid så stor værdi, at kommunen har forlangt at der laves et reelt skøde på disse kvadratmeter. Dette skøde er under udarbejdelse og forventes i løbet af juni underskrevet af Bekker og ejerforeningen og sendt til tinglysning.

Deklarationen som vi præsenterede på generalforsamlingen og stemte for indeholdt 4 punkter, hvoraf det ene er gennemkørselsret fra Rentemestervej til Thoravej. Der blev efterfølgende klaget over bestyrelsens vildledning omkring hævdunden kørsel. Vi har efterfølgende haft vores advokat til at kigge papirerne igennem endnu en gang. Vi har ligeledes forberedt et brev til Nordic Consultants og Bent Bekker omkring denne gennemkørselsret. Bestyrelsen har dog valgt at vente med yderligere tiltag indtil skøde omkring arealoverførsel er underskrevet og sendt til tinglysning.

Europark og Parkering

Efter sidste generalforsamling blev bestyrelsen udstyret med et mandat til at etabelere en parkeringsordning med en af de kendte leverandører. Ordningen trådte i kraft i 1. juni sidste år og har siden virket upåklageligt. Vi valgte Europark fordi de kunne tilbyde relativt anonyme skilte og de vilkår vi kunne opnå var de samme for alle firmaer. Aftalen løber 1 år ad gangen og skal opsiges 3 mdr. før 1. juni, således kan aftalen tidligst opsiges pr. 1. juni 2009.

Man har mulighed for at parkere på alle pladser i rentemestergården med et P-kort i forruden, men man modtager en P-afgift hvis ikke kort er synligt eller der parkeres uden for båsene. Alle beboere har modtaget to årskort, som giver mulighed for at aftale med andre beboere at du låner deres plads til en af dine gæster.

Man vil hvert år omkring jul modtage et nyt P-kort som skal sættes i forruden af bilen. Vi vil til december lave to/tre aftener hvor man har mulighed for at hente P-kort og kvittere for modtagelsen. Der er således ikke nogen som kan hævde de ikke har modtaget parkeringskort. Mister man kortet skal man holde på vejen ind til man har modtaget et nyt kort fra Europark. Nye kort til erstatning af mistede kort kan bestilles hos Europark.

Det største P-problem i Rentemestergården varetages pt. af autotransportere til Bekker som holder langs Rentemestergårdens facade til stor gene for de berørte beboere. Bestyrelsen har diskuteret forskellige tiltag i dette område, men der er ikke nogen konkrete planer endnu.

Bredbånd, telefon og TV

Alle bør have modtaget brev fra Dansk Bredbånd og haft mulighed for at bestille de ønskede services. I bestyrelsen ser vi frem at fjerne denne vedligeholdelsesbyrde. Dansk Bredbånd har således nu vedligeholdelsespligten af Bredbånd og TV samt ekstern telefoni.

Dørtelefonanlægget vil fortsat blive administreret af ejerforeningen. De to kabler (netværk og telefon) der er ført til lejligheden skal således holdes intakte. Netværksstikket bruges fra 1. juni til telefon, bredbånd og bredbånd TV, mens telefonstikket udelukkende bliver dørtelefon.

2. juni vil Dansk Bredbånd tilkoble deres switches og så skulle der være hul igennem. Fiberkablet er fremført til bygningen nu. Bestyrelsen beklager Dansk Bredbånd's noget mangelfulde informationsmateriale, men husk alle har gratis oprettelse frem til 2. juli 2008 og at alle Dansk Bredbånd's produkter kan bestilles.

Magelæg og Deklaration – opfølging ekstraordinær generalforsamling januar 2008

Magelæg om 15 m² arealoverførsel blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling. Arealoverførslen får imidlertid så stor værdi, at kommunen har forlangt at der laves et reelt skøde på disse kvadratmeter. Dette skøde er under udarbejdelse og forventes i løbet af juni underskrevet af Bekker og ejerforeningen og sendt til tinglysning.

Deklarationen som vi præsenterede på generalforsamlingen og stemte for indeholdt 4 punkter, hvoraf det ene er gennemkørselsret fra Rentemestervej til Thoravej. Der blev efterfølgende klaget over bestyrelsens vildledning omkring hævdunden kørsel. Vi har efterfølgende haft vores advokat til at kigge papirerne igennem endnu en gang. Vi har ligeledes forberedt et brev til Nordic Consultants og Bent Bekker omkring denne gennemkørselsret. Bestyrelsen har dog valgt at vente med yderligere tiltag indtil skøde omkring arealoverførsel er underskrevet og sendt til tinglysning.

Bestyrelsen modtager meget gerne konkrete skriftlige forslag til løsninger på stykket mellem Bekker og Rentemestergården, men husk blot, at det ikke er til diskussion hvorvidt Bekker skal have tilkørset for at tømme skrald og levere reservedele.

Indregulering af emfang

Vores fælles centralsugsanlæg blev indreguleret i januar 2008, og anlægget burde nu køre bedre end før. Det er dog klart at det bliver en kæmpe udfordring at holde dette anlæg funktionelt og derfor kan vi kun opfordre alle til at respektere reglerne for anlægget. Sker der pludselige ændringer i forbindelse med nye beboere o.l. så tag kontakt til dem og underret bestyrelsen om jeres mistanke. Bestyrelsen vil så handle på skriftlige henvendelser.

Vi mangler stadig at få tjekket enkelte lejligheder og svar fra en enkelt lejlighed med motorspjæld.

Overdragelse af fællesarealer

Dette har været den langt tungeste opgave for bestyrelsen siden den overtog ejerforeningen efter bygherre. Vi har haft adskillige møder og gennemgange af mangellister. Vi har fortsat benyttet Vilsøe Boligadvokater til at hjælpe os med sagsbehandlingen og Byggesagkyndig Ritmer Clausen til at vurdere konstruktioners opfyldelse af bygningsreglement fra 1995. I efteråret 2007 havde vi Opland Landskabsarkitekter til at gennemgå udendørsarealerne for døde planter, forkerte plantetidspunkter og dårligt jordarbejde. Ved at bruge disse tre "eksperter" har vi kunne holde dialogen med bygherre mere seriøs.

Det egentlige problem ved disse gennemgange er at vi ikke har ret mange rettigheder og samtidigt er det ikke specificeret i vores købsaftaler hvordan opgange og udendørsarealer konkret ville se ud når de var færdigrenoveret. Ved at det er en renovering af en eksisterende ejendom vil man ikke kunne forvente at alt skal være som nyt i modsætning til projektsalg af nybyggeri. Det bliver således bygherres planer mod beboernes forventede kvalitet af det udførte arbejde, hvilket er svært at håndtere da en række sager vil blive til syn og skøn.

Bestyrelsen har påpeget en lang række steder hvor entreprenør og bygherre har valgt den absolut billigste løsning med manglende finish. En række af disse åbenlyse fejl er blevet rettet.

Efter sidste møde med bygherre er det aftalt at Bygherre skriftligt redegør for planlagte tiltag på beplantning og dørtelefoner. Bestyrelsen afventer denne redegørelse.

Der er desuden en række af ting vi er uenige om, som vi i løbet af kommende periode skal afgøre om har nok værdi og vinderchancer til at stævne Nordic Consultants.

Husorden

Vi har haft ganske få klager pga. husordenen. Der har dog været klager over støj fra naboer og fra bestyrelsens side vil vi gerne opfordre til dialog mellem parterne. Husorden beskriver desuden at fester skal varsles mindst 3 dage i forvejen.

Bestyrelsen vil desuden opfordre beboere til at tage ejerskab for hvordan Rentemestergården fremstår både internt og eksternt ved bl.a.

- Lufte hunde med pose til lort og holde afstand til facaden
- Cigaretskodder skal ikke smides ned i riste, da det er et stort arbejde at samle skodop.
- Skraldeområderne holdes rene. Storskrald henstilles enten i det blå skur eller bortskaffes selv. Lad være med at overfylde containere, men gå hellere videre til det næste stativ.
- Cykler og barnevogne som ikke bruges henstilles i egne kælderrum, da der er begrænset kapacitet i de eksisterende cykelskure. Bestyrelsen planlægger flere kampagner til

indsamling af cykler. Beboere bedes desuden parkere i eller ved cykelskure og ikke langs facaden.

- Opgange holdes rene. Kun en måtte og en plante.
- Barnevognen/Cykler hører ikke til i opgange. Husk at vi på sidste generalforsamling aftalte at dele en eventuel bøde på kr. 10,000,- ud til de "skyldige"

Beboerhåndbog

Bestyrelsen søger frivillige til at lave en elektronisk beboerhåndbog med råd og vejledning til alting her i Rentemestergården. Henvend jer til formand Michael Jensen.

Vi håber desuden at kunne få fyldt bestyrelsen op og klø på med en række projekter i 2008/2009. Det er rigtig spændende og lærerigt at være med. Samtidigt er det betryggende at vi næste år har opbygget den fornødne egenkapital for at drive en ejerforening på vores størrelse. De primære opgaver for det kommende år bliver:

- Afslutte overtagelsen fra Nordic Consultants
- Udarbejde vedligeholdelsesplan med professionel hjælp for de næste 5-10 år.
- Finde løsning for deklaration med Bekker
- Overdrage opgaver til Vicevært og Dan Ejendomme

Det skal understreges at alle opgaver bliver læst af bestyrelsen, men henvendelser som kræver stort arbejde for bestyrelsen må forventes at tage lang tid, da vi skal lave dette arbejde i vores sparsomme fritid. Vil du derfor have noget hurtigt igennem, så må du også forberede dig på at gøre størstedelen af arbejdet selv.

Tak for et godt år med mange spændende debatter

Venlig hilsen

Michael Jensen på vegne af bestyrelsen