

Andelsboligforeningen Amagerbro, Uplandsgade 12 m.fl.

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

advokatombudsninger. For at kunne ekskludere en andelshaver er det vigtigt, at der er dokumentation i form af skriftlige klager og helst fra flere andelshavere.

Med hensyn til støjende adfærd, er det som nævnt i nyhedsbrev, hverken varmemester eller bestyrelsens opgave at agere politimyndighed. Enten er det så alvorligt at politiet rykker ud ellers må der som sagt afleveres en skriftlig klage til bestyrelsen.

Definition på tonedøv: En person som er **tonedøv** kan ikke identificere forskelle i tonehøjde. Som formand/bestyrelsesmedlem kan det være en fordel at være tonedøv, da nogle andelshavere af forskellige årsager henvender sig i et rimeligt højt toneleje, men hvor det efter lidt tid godt kan lykkes at få talt andelshaverne ned i et mere behageligt toneleje. Bestyrelsen følger andelsboligforeningens vedtægter, husorden og retningslinjer, og det kan derfor godt være lidt trættende at blive beskyldt for ikke at følge reglerne og/eller at tage imod bestikkelse. Engang i mellem ville det være rart, hvis andelshaverne lige vendte situationen inden de farer over bestyrelsen.

En andelshaver havde lagt sag an mod foreningen i forbindelse med vurdering af en lejlighed, hvor bestyrelsen havde vurderet lejligheden og efterfølgende blev lejligheden vurderet af en uvildig vurderingsmand, da andelshaveren klagede over vurderingen. Den uvildige vurdering var ikke til andelshaverens fordel, og andelshaveren anlagde derefter en retssag mod foreningen. Denne retssag blev dømt til foreningens fordel, da andelshaveren ikke indleverede sin del af dokumentationen til retten, som andelshaveren skulle. Andelshaveren blev derfor dømt til at betale sagens omkostninger på 18.000 kr. Andelshaveren har været tæt på at få tvangssolgt sin andel, da andelshaveren ikke ville betale disse advokatombudsninger fra retssagen, som den pågældende andelshaver blev dømt til at betale. Bestyrelsen bad ejendommens advokat om at inddrive beløbet via fogedretten, der meddelte andelshaveren, at andelen ville blive tvangssolgt, hvis det skyldige beløb ikke blev betalt. Dette skete ikke i første omgang, hvorfor der var endnu et møde i fogedretten, hvor andelshaverens advokat nu meddelte at andelshaveren ville betale beløbet. Beløbet er nu betalt og sagen er herved afsluttet. Da der i forbindelse med en sådan retssag er sagsomkostninger, som ikke kan inddrives hos andelshaveren har foreningen over de sidste to år haft nogle advokatombudsninger påført af en enkelt andelshaver.

Vores udgifter til forsikring stiger. Dette skyldes engang imellem også uforsigtighed fra andelshavers side. I 2014 havde vi 3 vandskader. 2 hvor afløbet til brusenichen var stoppet og vandet løb ud i entreen og ned til underboerne og 1 hvor et toilet eksploderede, da en andelshaver kom sent hjem. Alle 3 skader medførte skade på elinstallationer og ikke mindst skade på lofter og gulve. Ejendommens forsikring har hidtil dækket disse skader, men det har selvfølgelig medført en dyrere forsikring. Fremover vil vi bede forsikringen om at gøre krav gældende over for andelshavrens forsikring og hvis andelshaveren ikke har en forsikring, vil den enkelte andelshaver blive gjort ansvarlig. Udover disse skader har vi haft skader på taget som følge af de storme der har været.

Administration:

Ved fraflytning af lejlighed er der indført et skema til opgørelse af forbedringer, som skal udfyldes og afleveres sammen med nøgler og andelsbevis. Herudover udfyldes en blanket med opsigelse af den pågældende andel.

Antal overdragne lejligheder i 2014:

10 stk.

4 stk. 2 værelser. Overdraget til børn af ejendommen. 4 stk. 2 1/2 værelser. 3 der flytter fra 2 værelser og 1 der flytter fra en 4 1/2 værelses lejlighed.

2 stk. 4 1/2 værelser. 2 der flytter fra 2 1/2 værelser.

Alle lejligheder i 2014 er synet og overdraget inden for en måned.

Alle lejligheder synes med udgangspunkt i Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations retningslinjer.

Telefon.: 3257-2066

Mail.: amagerbro@webspeed.dk

Andelsboligforeningen Amagerbro, Uplandsgade 12 m.fl.

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

Antal aktive på venteliste.

Børn af nuværende andelshavere: 12 aktivt søgende (104 på ventelisten)

Skilsmislisten: 2 aktive

Børnebørn af nuværende andelshavere: 5 aktivt søgende (45 på ventelisten)

Den eksterne liste: 122, heraf aktive 35. 25 blev slettet i forbindelse med opkrævning af det årlige gebyr, da de ikke betalte for genopskrivning.

Vi mangler fortsat større/store lejligheder. 64 ønsker større lejlighed. Heraf bor 27 i 2 vær., 31 i 2 ½ vær., 4 i 3 vær., 2 i 4 ½ / 5 vær. Set i forhold til de 64 der ønsker større lejlighed er der kun 12 der ønsker mindre, og mange af dem er nogle specifikke lejligheder de ønsker.

Sammen med indkomne forslag har vi sendt et revideret skriv ud omkring tildeling af lejligheder, så det er klart hvordan lejligheder bliver tildelt.

For at opnå synlighed omkring lejligheder bliver der orienteret om ledige lejligheder via ejendommens hjemmeside og nyhedsbrev i opgange.

Da vi alle er medejere af vores andelsboligforening, bør det være i alles interesse at passe godt på tingene. Det gør de fleste andelshavere også, men der er desværre nogen, der ikke passer på vores ejendom, som eksempler kan nævnes:

Ved ind- og udflytning sker der skader på trapperne.

Der skoddes cigaretter på trapperne og der ryges på trapperne.

Der spildes affald på køkkentrapperne og der smides papir og andet affald på hoved- og køkkentrapper.

Nogle af tingene er med til at gøre det dyrere at bo i ejendommen, da vi oftere skal reparere/vedligeholde tingene.

Flere krav til oplysninger omkring ejendommen betyder langt flere opgaver for kassereren og bestyrelsen. Administration af husleje kræver også mere tid, da ikke alle betaler til tiden og ikke alle har tilmeldt sig betalingservice. Bestyrelsen vil undersøge muligheden og priser for at lade nogle af opgaverne varetage af en administrator. Dette kræver selvfølgelig en beslutning på en generalforsamling.

Drift:

Rotter i en af haverne i HBV. Kloak er lavet og rotterne er væk.

Nyt rengøringsfirma får ros af andelshaverne.

Vores varmemester begynder på oprydning i barnevognsrum, cykelskure/kældre og i skurene til børnecykler/legetøj.

Legepladsen vil blive malet i maj måned (hvis vejret tillader det). Respekter afspærring.

Bestyrelsen er i gang med at lave en overvågning af vandforbruget set over nogle døgn, da vores vandforbrug er steget. Vi burde ligge tæt på et nul forbrug mellem kl. 00 – 05. Men med overvågning kan vi aflæse om der er et stort forbrug om natten.

Vi får jævnlige tilbud fra udbydere af tv og internet. De kan dog ikke konkurrere med Yousee.

Beretningen blev vedtaget med 103 stemmer

Telefon.: 3257-2066

Mail.: amagerbro@webspeed.dk

Andelsboligforeningen Amagerbro, Uplandsgade 12 m.fl.

Holmbladsvænge 1, st. tv.

2300 København S

Spørgsmål til beretningen:

Henrik Kyhl VSP 9: Vil Varmemesteren ikke kigge på knallertrummet.

Varmemesteren sørger for at der bliver ryddet op i knallertskuret.

Hvis en lejlighed der er afleveret har fejl som skal forbedres, accepterer bestyrelsen opsigelsen fra den 1.

Hvis den kan nås at bliver solgt til den første er det ok.

Rene Christensen HBV 5: Hvordan kan det være at vand og El eftersyn er steget til 1.800 kr.

Udgifter for leverandøren er steget, derfor er prisen steget.

Lennert Norling VSP 13: Hvorfor bliver knallert ikke fjernet i knallertskuret når der ryddes op?

Der skal også ryddes op i skuret og bliver sedlen ikke fjernet bliver knallerten fjernet.

3. Årsregnskab til godkendelse

Kassereren gennemgik regnskabet for 2014, som det fremgår af det udsendte materiale.

Regnskabet for 2014 viste et kasseunderskud på 116.690 kr.

Vaskerierne giver et lille underskud på ca. 3.513 kr.

Varmeregnskab for perioden 1. november 2013 til 31. oktober 2014 gav et underskud på 37.776,72 kr. Underskuddet vil blive indregnet i varmeregnskabet for 2015.

Spørgsmål til regnskabet:

Martin HBV 5: Kan det ikke blive frivilligt at benytte sig af Yousee.

Det er en generalforsamlingsbeslutning at ejendommen benytter Yousee

Regnskabet blev vedtaget med 103 stemmer

4. Budget til godkendelse

Budgettet blev godkendt med 103 stemmer.

5. Indkomne forslag

Bestyrelsen stiller følgende to forslag:

1. Det foreslås, at der må etableres altaner på ejendommen for de andelshavere der måtte ønske dette. Altaner skal være fra samme leverandør og samme model og udførelse.

Forslaget blev vedtaget, 66 for og 28 imod. 5 blanke stemmer.

Andelsboligforeningen Amagerbro, Uplandsgade 12 m.fl.

Holmbladsvænge 1, st. tv.

2300 København S

2. At finansiering af altanen kan ske ved at ejendommen optager et lån for det første altanprojekt. For de andelshavere, der ønsker altan, vil opkrævningen ske som et særskilt punkt på huslejeopkrævningen.

Forslaget blev vedtaget, 66 for og 26 imod. 3 blanke stemmer.

Spørgsmål til forslaget:

Berit Aggerholm VSP 11: Kan man få Altaner på 5 sal?

Kommunen har fortalt at det er muligt på gårdsiden, hvorimod det på gadesiden skal særskilt vurderes.

Henrik Khyll VSP 9: Vil et eventuelt lån blive et problem hvis der skal lånes penge til andre projekter?

Nykredit har lovet at det ikke får en betydning på at optage lån i fremtiden.

Kimmie HBV 11: Når man fraflytter fra lejligheden undrer det mig at altanen ikke har en værdi.

Hvis du køber altanen kontant har det en værdi når lejligheden fraflyttes, altanen afskrives over 30 år.

Hvis du vælger at lade ejendommen finansiere lånet over 30 år, så følges afskrivningen og lånet ad, derfor har altanen ikke en værdi ved fraflytning.

Katrine HBV 9: Er der snakket størrelser på altanerne?

Vi taler om en størrelser på 1,3 – 1,5 meter i dybde og 3,45 – 4,50 meter i længden. Man kan ikke selv vælge størrelsen, det kommer an på hvilken sal og om det er til gårdsiden eller gadesiden.

Benny Rasmussen VSP 17: Hæfter de andelshavere der ikke har altan for det lån der bliver optaget?

Det lån der bliver optaget, er et lån som ejendommen optager og derfor kan bestyrelsen ikke sørge for at det kun er dem der får altan der hæfter, men det er kun de andelshavere der får altan der afdrager på lånet og det sker over huslejen.

Blance VSP 9: Har bestyrelsen tænkt på at det bliver mørkt i stuen.

Bestyrelsen mener ikke at det bliver et problem.

Erik Jensby VSP 25: Hvordan bliver altanerne opgjort i værdien ved salg af lejligheder.

Hvis du køber altanen kontant har det en værdi når lejligheden fraflyttes, altanen afskrives over 30 år.

Hvis du vælger at lade ejendommen finansiere lånet over 30 år, så følges afskrivningen og lånet ad, derfor har altanen ikke en værdi ved fraflytning.

Erik Jensby VSP 25: Hvordan hæfter de andelsaver der ikke vælger altan for lånet?

Se svar ovenfor.

Filip Petersen VSP 13: Er det muligt at få altaner senere og bliver de det samme?

Ja det er muligt at få altaner på et senere tidspunkt. Det fleste altanfirmaer har de samme typer altaner.

Helle VSP 25: Er det muligt at få altaner i hjørnet.

Andelsboligforeningen Amagerbro, Uplandsgade 12 m.fl.

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

Det er kommunen der skal godkende dette.

Helle Larsen UPLG 12: er det muligt at få en fransk altan i stuen?

Det vil være muligt.

Johnny Sørensen VSP 11: Er prisen på altanen inkl. alt.

Vi vil orientere om den samlede pris, men der vil være en pris for altanen inkl. dør og så en pris på vvs arbejdet med hensyn til ændring af fjernvarmerør og evt. ny radiator.

Karina HBV 1: Er der overvejet hvilke husordensregler der skal være?

Ja, de vil følge husordenen for gården og så tilføjet nogle ting om selve brugen af altanen.

Annisette VSP 25: Altaner i hjørnet.

Kommunen giver tilladelse, hvis det er forsvarligt.

Ania HBV 9: Er der nogen begrænsning for placering af altanen.

Som udgangspunkt er der ikke, men det er i sidste ende kommunen der skal godkende vores ønsker.

Helle VSP 25: Er der mulighed for at gøre indsigelser for altaners placeringer?

Det er kommunen der skal godkende placeringen.

Forslag til opsparing til vedligeholdelsesprojekter

Bestyrelsen foreslår, at huslejen pr. 1. august 2015 sættes op med 2,5 kr. pr. m² pr. måned. Opsparingen skal benyttes til større enkeltstående vedligeholdelsesarbejder eller som supplement ved optagelse af et lån til et eller flere store vedligeholdelsesarbejder.

Henrik Kyhl VSP 9: Kan man øremærke opsparingen?

Det er et krav for at kunne lave en opsparing.

Martin HBV 5: Er der regnet på hvad værditabet er over 5 år?

Det er der ikke, men det var et ønske for et flertal af andelshaverne ved beboermødet at vi begyndte at spare op.

Forslaget blev vedtaget, 74 stemte for og 16 imod. 4 blanke stemmer.

Forslag til sammenlægning af lejligheder (2vær.+1 1/2 el. 2vær.) ved Søren Svare.

Vi vil gerne foreslå sammenlægning af toværelses lejligheder med enten en

Toværelseslejlighed eller 1 1/2 værelses lejlighed.

Tre sammenlægninger foreslås som udgangspunkt.

En sammenlægning kræver, at man minimum har et hjemmeboende barn.

Spørgsmål til forslaget:

Telefon.: 3257-2066

Mail.: amagerbro@webspeed.dk

Andelsboligforeningen Amagerbro, Uplandsgade 12 m.fl.

Holmbladsvænge 1, st. tv.

2300 København S

Kimmie HBV 11: Er der en minimumsalder på børn?

Indtil barnet er fyldt 18 år tæller barnet med.

Martin HBV 5: Er der mulighed for at udbygge 5 sal lejligheder?

Det kræver at det bliver stillet som et forslag til en generalforsamling.

Henrik Kyhl VSP 9: Går dette forslag imod ejendommen regler?

Det kan godt lade sig gøre i følge ejendommens regler.

Henrik Kyhl VSP 9: Ved de sidste sammenlægninger skulle andelshaveren have to hjemmeboende børn for at komme i betragtning til en sammenlægning, er dette forslag så ikke imod ejendommens regler?

Det blev ved en generalforsamling stemt ind at ejendommen kunne lave 15 sammenlægninger og for at komme i betragtning til dette, så skulle man have to hjemmeboende børn.

Der er ikke nogen regel i vores tildeling af lejligheder om dette, det er antallet af børn der gælder hvornår man får tilbudt en større lejlighed og hvis der er lige mange børn gælder ancienniteten.

Skulle generalforsamlingen vælge at vedtaget dette forslag er der mulighed for dette, da generalforsamlingen er den øverste myndighed i ejendommen.

Forslaget blev ikke vedtaget, 5 stemte for og 93 imod. 5 blanke stemmer.

Forslag til dokumentation af familieførogelse via vandrejournal ved Søren Svare.

Der stilles forslag til, at der indeles i tre trin i stedet for to i forhold til at få tildelt større lejlighed.

1. Dem med børn, der ønsker større lejlighed (derefter tildeles efter anciennitet)

- nyt trin -

2. Dem der kan forevise gyldig vandrejournal med ønske om større lejlighed.

(derefter tildeles efter anciennitet)

3. Øvrige, der ønsker større lejlighed

(derefter tildeles efter anciennitet)

Spørgsmål til forslaget:

Ingen spørgsmål.

Forslaget blev ikke vedtaget, 5 stemte for og 91 imod. 7 blanke stemmer.

6. Valg af formand

Jesper Lyngsø-Dahl blev genvalgt som formand.

Telefon.: 3257-2066

Mail.: amagerbro@webspeed.dk

Andelsboligforeningen Amagerbro, Uplandsgade 12 m.fl.

Holmbladsvænge 1, st. tv.

2300 København S

7. Valg bestyrelsesmedlem/suppleanter

Søren Nielsen stiller ikke op.

Der blev kampvalg om Søren Niensens bestyrelsespost:

Rene Poulsen HBV 1 vil gerne stille op.

Rene Christensen HBV 5 vil gerne stille op.

Helle Larsen UPLG 12 vil gerne stille op.

Helle Larsen blev valgt ind i bestyrelsen med 37 stemmer i mod 36 på Rene Poulsen og 12 på Rene Kristensen.

Erling Aggerholm modtager genvalg til bestyrelsen.

Der blev kampvalg om Erling Aggerholms bestyrelsespost:

Rene Poulsen HBV 1 vil gerne stille op.

Rene Poulsen blev valgt ind i bestyrelsen med 45 stemmer i mod 36 på Erling Aggerholm.

Erling Aggerholm blev 1. suppleant

Niels Christoffersen blev 2. suppleant.

8. Valg af Bilagskontrollanter/suppleanter

Katrine Schøbel blev genvalgt som bilagskontrollant.

Kjeld Skou blev genvalgt som bilagskontrollant suppleant.

9. Fastsættelse af honorar til bestyrelse/bilagskontrollanter

Bestyrelsen havde ikke stillet forslag om at forhøje honoraret.

10. Eventuelt

Berit VSP 11: Kan man ændre termostaten så den kommer til at sidde øverst?

Hvis en andelshaver ønsker dette, er det på andelshaverens egen regning.

Formanden takkede Søren Nielsen for sine 27 års bestyrelses arbejde, dette blev honoreret med stående bifald af de fremmødte andelshavere. Formanden takkede dirigenten for at lede generalforsamlingen på en flot måde.

Bestyrelsens sammensætning efter valget:

Formand: Jesper Lyngsø-Dahl, Holmbladsvænge 13

Kasserer: Anders Young, Ved Sønderport 17

Bestyrelsesmedlem: Helle Larsen, Uplandsgade 12

Brian Adelgaard, Ved Sønderport 13

Telefon.: 3257-2066

Mail.: amagerbro@webspeed.dk

Andelsboligforeningen Amagerbro, Uplandsgade 12 m.fl.

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

Rene Hartvig Poulsen Holmbladsvænge 1

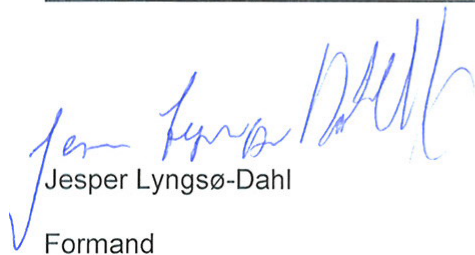
1. suppleant: Erling Aggerholm, Ved Sønderport 11

2. suppleant: Niels Møller Christophersen Ved Sønderport 21

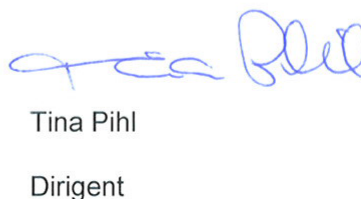
Bilagskontrollant:

Mogens Larsen, Uplandsgade 12
Katrine Schøbel, Holmbladsvænge 9
Suppleant: Kjeld Skou, Holmbladsvænge 1

Godkendt af


Jesper Lyngsø-Dahl
Formand

Dato: 4/5-2015


Tina Pihl
Dirigent

Dato: 4/5-2015


Brian Adelgaard


Bestyrelsesmedlem/referent

Dato: 4/5-2015

Anders Young

Kasserer

Dato: 
4/5-15


Helle Larsen

Bestyrelsesmedlem

Dato: 4/5-2015


Rene Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Dato: 4/5-15