

Andelsboligforeningen AMAGERBRO

Afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1
2300 København S

Telefon: 32 57 20 66

Fax: 32 57 20 66

Mail: amagerbro@webspeed.dk
www.ab-amagerbro.net

Referat fra ordinær generalforsamling d. 15. marts 2011, kl. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab samt budget
4. Indkomne forslag
5. Valg af formand
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
7. Valg af revisorer og suppleant
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Benny Rasmussen blev foreslået som dirigent, og blev valgt. Benny konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet. Dagsorden blev læst op.

Der var fremmødt 44 stemmeberettigede og derudover var der 18 fuldmagter.

2. Bestyrelsens beretning

Jesper Lyngsø-Dahl bød som formand velkommen til generalforsamlingen, og gik herefter over til beretningen:

Bestyrelsens beretning 2010/2011

Indledning

Velkommen til nye andelshavere, vi håber I falder godt til i ejendommen. Samtidigt tænker vi på de andelshavere vi har mistet i 2010, og specielt til vores mangeårige formand Dan Mortensen, som vi mistede den 29. november.

Information

Bestyrelsens beretning tager naturligvis udgangspunkt i 2010, men det kan naturligvis ikke undgås at beretningen også berører emner fra 2011.

Status på Amagerbankens konkurs. Vores aktier som havde en værdi på 1.500 kr. er tabt. Da vi stod overfor nogle større betalinger af skatter og afgifter havde vi lidt mere end 750.000 kr. stående på vores konto i Amagerbanken, da banken krakkede. Det betød at vi p.t. har fået et tab på ca. 45.000 kr. Vi er blevet stillet i udsigt at når konkursboet bliver gjort op, så vil vi få nogle af pengene tilbage. Men p.t. bogfører vi de 45.000 kr. som tabt.

Vi er glade for at vi trods alt slap så billigt. Bestyrelsen er i gang med at undersøge hvilken bank vi skal skifte til. Et skift af bank vil kræve en stor indsats, da hele huslejeopkrævningen skal flyttes. Som det fremgår lige nu er banken ved at blive solgt, så vi venter med at tage stilling til et skift indtil vi ved hvem der køber Amagerbanken.

Bestyrelsen har i mandags sendt kartotekskort ud til alle andelshavere. Det er vigtigt at kartotekskortet bliver ført ajour. Specielt er det vigtigt at oplyse hvis man ønsker større eller mindre lejlighed. Alle der ikke havde gjort opmærksom på deres ønske til større eller mindre lejlighed er sat til "nej" til ønske om større eller mindre lejlighed. Fremover vil man kun blive tilbudt større/mindre lejlighed hvis man har ønsket det. Husk også at oplyse tlf.nr. på kartotekskortet, da vi ellers ikke kan kontakte jer.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO

Afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1
2300 København S

Telefon: 32 57 20 66

Fax: 32 57 20 66

Mail: amagerbro@webspeed.dk
www.ab-amagerbro.net

Alle der har børn skrevet på ventelisten for andelshaverbørn har også fået "kartotekskort" ud på deres børn. På denne liste over andelshaverbørn har vi indført at man står som passiv eller aktiv til om man ønsker lejlighed. Det er derfor vigtigt at aflevere dette kartotekskort tilbage, hvis man ønsker at stå som aktiv. Husk i den forbindelse at notere tlf.nr., da vi ellers ikke kan kontakte jer. For at stå som aktiv skal man være fyldt 18 år. Husk derfor at ændre til aktiv, når jeres barn fylder 18 år.

Tildeling af større lejlighed: For at minimere huslejerestancer og tab indføres en ny regel med hensyn til tildeling af større lejlighed. En andelshaver kan **ikke** tildeles større lejlighed, hvis andelshaveren inden for de sidste 6 måneder har været i restance og modtaget 1. og 2. rykker.

Tildeling af større lejlighed sker fortsat med udgangspunkt i antal børn og anciennitet. Tildeling af lejlighed længere nede på grund af lægeerklæring eller alder sker med udgangspunkt i hvem der afgiver større lejligheder.

Fremmedlisten lukker nu, da vi har flere stående end hvad vi kan forsvare. Der står i øjeblikket over 200. Listen vil først blive åbnet igen, når vi når ned på et rimeligt antal.

Der bliver nu hentet storskrald to gange om ugen, det fungerer godt.

Sko, støvler, affald m.v. må ikke stilles på køkkentrappen. Der er en andelshaver der er faldet over et par sko der stod på køkkentrappen. Denne regel skal overholdes for at undgå ulykker. Tilsvarende må der ikke stilles sko m.v. på hovedtrapperne.

Bestyrelsesarbejde

Bestyrelsen modtager engang imellem anonyme henvendelser. Disse henvendelser bliver ikke behandlet af bestyrelsen. I stedet for anonyme henvendelser opfordres andelshaverne til at komme i kontortiden.

Der har været kontortid hver 1. og 3. mandag i måneden, undtagen juli.

Repræsentantskabsmøde har været holdt 2 gange i henholdsvis februar og november måned. Det er et godt forum, hvor bestyrelsen kan få svar på nogle af de ting som bestyrelsen planlægger at gennemføre.

Bestyrelsesmøder holdes 1 gang om måneden, undtagen juli måned.

Administration:

Der er i perioden januar 2010 – december 2010 overdraget 18 stk. lejligheder. Ud af de 18 lejligheder er

2 lejligheder givet til folk på fremmedlisten,

7 er overdraget til børn af ejendommen,

7 er givet til andelshavere der har ønsket større eller mindre lejligheder og

2 er gået til sammenlægning. 1. februar i år fandt den sidste af de aftalte 15 sammenlægninger sted, så ifølge generalforsamlingsbeslutningen kan der ikke laves flere sammenlægninger.

Vi nu har i alt 188 andelslejemål + ejendomskontoret.

Der er ingen lejligheder der er fremlejet.

Ved ind- og udflytning af lejlighederne opfordres andelshaverne til at læse husordenen, der er på vores hjemmeside www.ab-amagerbro.net eller som kan hentes i kontortiden hos varmemesteren eller på ejendomskontoret.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO

Afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1
2300 København S

Telefon: 32 57 20 66

Fax: 32 57 20 66

Mail: amagerbro@webspeed.dk
www.ab-amagerbro.net

Husk i forbindelse med ombygning af toilet/bad og køkken, og få de dertil hørende tilladelser. Varmemester vil hjælpe med ansøgningskema. Det kan også være en god ide at søge professionel hjælp.

Vi har haft nogle sager, hvor forkert vvs arbejde har medført manglende vand i resten af opgangen. Forkerte installationer, der medfører at ejendommens vvs eller el-installatør skal fejlfinde og reparere, vil medføre at regningen sendes videre til andelshaveren.

Bestyrelsen har i flere tilfælde ved syn af lejligheder, konstateret manglefuld vedligeholdelse/rengøring. Så vi må opfordre andelshaverne til at holde øje med omtalte, og give besked til varmemesteren eller ejendomskontoret.

Vinduerne skal sættes på krog, da de ellers ødelægger muren. Regningen for reparation af disse skader vil blive sendt til andelshaverne.

Misligholdelse af lejlighederne vil medføre erstatningskrav.

Lydisolering af loft, gulv og vægge i lejlighederne vil blive betragtet som en forbedring ved fraflytning.

Ved utætte blandingsbatterier og brusearrangement, kan man få udskiftet pakningerne gratis, ved at tilkalde varmemesteren.

Der er desværre stadig nogle andelshavere der ikke betaler deres husleje til tiden, så vi må afsende rykkerbreve. Det er dyrt for den enkelte andelshaver og giver merarbejde for kassereren. Det har desværre også været nødvendigt at sende andelshavere til vores advokat, med henblik på at andelshaveren bliver sat ud. Det er beklageligt og trist, men den sidste udvej. Indtil nu er alle sager dog endt med at huslejen er blevet betalt.

Siden sidst:

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen har endnu ikke godkendt de sidste regnskaber vi har sendt ind. Opskrivning p.t. i alt 46.287.000 kr.

Vores ejendomsvurdering er fortsat på 89 mio. kr.

Fastelavnsfest:

Der var en god stemning ved fastelavnsfesten, der igen i år blev holdt i gården. Vi vender tilbage til næste år, hvor vi kærer de bedste udklædninger.

Gårdfest:

Endnu engang var det en fantastisk gårdfest, hvor vi også var heldige med vejret. Der er vel ikke andet at sige, end at det var et brag af en fest. Dejligt at se så mange deltog. Bestyrelsen glæder sig til den næste gårdfest der er planlagt til lørdag den 20. august. Der skal lyde en stor tak til alle dem der hjalp til med telte, lys, underholdning, mad m.v.

Bestyrelsen og varmemesteren er også glade for alle dem der ikke smider cigaretskod på trappen, eller spilder affald ned ad køkkentrappen, og alle dem der kan finde ud af at smide affaldet ordentligt ned i containeren og bruge de containere der står inde i skralderummet.

Udførte projekter 2010/2011

- Nyt linoleum på 3 hovedtrapper, så vi nu er oppe på 12. De andre trapper vil blive udført over de næste par år.
- Etablering af nye målertavler med HPFI relæ er installeret på ejendommens el-installationer i opgangene.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO

Afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1
2300 København S

Telefon: 32 57 20 66

Fax: 32 57 20 66

Mail: amagerbro@webspeed.dk
www.ab-amagerbro.net

- Ny vaskemaskine er købt til vaskeriet i VSP 21.
- Ny rutsjebane er monteret, da den gamle var flækket.
- Nyt skur er etableret i gården til opbevaring af salt, da arbejdstilsynet har forbudt at varmemesteren må bære salt ned i kælderen.
- Facaden i HBV er blevet repareret uden omkostninger for ejendommen, så de revner der var konstateret nu er væk. Problemerne skyldtes en fejl ved opsætning af isoleringen og net.

DV-planer 2011 (drift og vedligehold):

- Nyt linoleum på hovedtrapperne (der er afsat 180.000 kr. Hver trappe koster ca. 60.000 kr.).
- Linoleum på ejendommens kontor (33.500 kr.)
- Eltavle i kælder (27.000 kr.). Der skal laves 3, men vi tager 1 stk. pr. år. Inkl. i de 27.000 kr. er også lovliggørelse af to andre tavler.
- 3 elskabe i 3 opgange laves færdige (18.000 kr.)
- I budgettet for 2011 har vi afsat 50.000 kr. til udskiftning af punkterede ruder. Så må vi se hvor langt det rækker.
- Bestyrelsen er i gang med at se på mulighederne for at forny vores legeplads. Vi arbejder med en tidsplan der hedder 2012.

Til sidst tak til opgangsrepræsentanterne, bestyrelsesmedlemmer, og suppleanter, for gennemført arbejde i 2010/2011.

Tak til Jacky, for den indsats han indtil videre har gjort i forbindelse med vinterens sne og tak til dem der har hjulpet varmemesteren, når han har haft fri.

Tak til vores bilagskontrollanter for veludført arbejde (det er synd at Amagerbanken ikke har haft sådan nogle vågne bilagskontrollanter).

Og endelig tak til andelshaverne for samarbejdet i 2010.

Spørgsmål til bestyrelsens beretning:

Aksel, VSP 11 spurgte om det var nødvendigt at skifte bank? Svar: Det kommer an på hvem der køber Amagerbanken, men ellers overvejes det at skifte til Nykredit Bank.

Per, VSP 13 spurgte til om budgettet var stort nok til alle de opgaver der er nævnt under DV-planer, om hvorfor det var nødvendigt at slå en lejlighed ledig i opgangene og om bestyrelsen havde overvejet at hjemtage huslejeopkrævningssystemet. Svar: Bestyrelsen mener at der er dækning for opgaverne nævnt under DV-planer, men at bestyrelsen selvfølgelig kan udskyde opgaver, hvis der kommer andre uforudsete opgaver ind hen over året. Opslag af ledige lejligheder sker, hvis vi nærmer os den 1. i en måned, og der er mange der har sagt nej tak til en lejlighed. Ellers mister vi en måneds husleje. Hjemtagning af huslejeopkrævning overvejes ikke, da det vil give ekstra arbejde for kassereren og bankerne er specialister i at udføre denne opgave.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab samt budget

Kassereren gennemgik regnskabet for 2010, som det fremgår af det udsendte materiale. Der var et underskud på 143.294,24 kr. Dette skyldes at vi har afdraget ekstraordinært på et af vores lån.

Varmeregnskab for perioden 1. november 2009 til 31. oktober 2010 gav overskud på 28.253,54 kr. Beløbet er udbetalt til andelshaverne på januar huslejen.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO

Afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1
2300 København S

Telefon: 32 57 20 66

Fax: 32 57 20 66

Mail: amagerbro@webspeed.dk
www.ab-amagerbro.net

Spørgsmål til regnskab samt budget:

Per, VSP 13: Spurgte om vaskerierne ikke skulle være selvfinansierende, så køb af ny vaskemaskine skulle være bogført under vaskerier? Svar: Køb af nye maskiner har altid været holdt uden for driften af vaskerier. Det er kun driftsomkostninger, som el og reparationer der indgår som udgifter, mens salg af vaskemønter indgår som indtægt.

Per spurgte til forskellen mellem betaling og opkrævning for Kabel-TV? Svar: Bestyrelsen lovede at se på forskellen, og efterfølgende redegøre for det i referatet. Forskellen kan forklares ved at 6.130 kr. er bogført under restancer for andelshavere og 3.675 kr. er fejlagtigt bogført som en diverse indtægt.

Per spurgte om hvorfor der i 2011 kun er budgetteret med 546.000 kr. til lønninger, når der i 2010 er brugt 563.141,14 kr.? Bestyrelsen lovede at se på forskellen, og efterfølgende redegøre for det i referatet. De 546.000 kr. skal være 564.000 kr. Det forventede overskud for 2011 bliver derfor på 326.230,40 kr.

Regnskab for 2010 blev enstemmigt vedtaget og budget for 2011 blev godkendt.

4. Indkomne forslag

Der var indkommet 1 forslag.

Forslag 1 fra Per Jakobsen, VSP13:

"Etablering af et miljøudvalg". Forslaget har været omdelt til alle andelshavere inden generalforsamlingen.

Per Jakobsen begrundede forslaget. Der blev foreslået en ændring til forslaget, så der ikke skulle sidde et bestyrelsesmedlem i udvalget.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning. 29 stemte for forslaget, 31 stemte imod og der var 2 blanke. Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

5. Valg af formand

Nuværende formand Jesper Lyngsø-Dahl var villig til genvalg. Der var ikke modkandidater og Jesper Lyngsø-Dahl blev derfor genvalgt som formand.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Nuværende bestyrelsesmedlem Søren Nielsen var villig til genvalg. Nuværende bestyrelsesmedlem Benny Rasmussen ønskede ikke genvalg. Brian Adelgaard, Ida Friis Nielsen og Erik Jensby stillede også op som kandidater. En skriftlig afstemning gav følgende resultat. Ida Friis Nielsen fik 36 stemmer, Søren Nielsen fik 35, Erik Jensby 28 og Brian Adelgaard fik 24 stemmer. Ida Friis Nielsen og Søren Nielsen blev derfor valgt som bestyrelsesmedlemmer.

Benny Rasmussen og Brian Adelgaard stillede op som suppleanter. Ved håndsoprækning blev Brian Adelgaard valgt som 1. suppleant og Benny Rasmussen som 2. suppleant.

7. Valg af bilagskontrollant og suppleant

Mogens Larsen og Erling Aggerholm blev begge genvalgt som bilagskontrollanter. Keld Skov blev suppleant.

8. Eventuelt

Generalforsamlingen blev bedt om at tilkendegive, om bestyrelsen skal arbejde med at ændre vedtægterne, så det bliver muligt at oprette en liste over børnebørn af andelshavere. Der var et lille flertal for at bestyrelsen skal arbejde videre med dette.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO

Afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1
2300 København S

Telefon: 32 57 20 66

Fax: 32 57 20 66

Mail: amagerbro@webspeed.dk

www.ab-amagerbro.net

Øvrig debat under eventuel:

Der blev klaget over at der roder i barnevognsskuret og der blev fremsat ønske om at der etableres låge og hegn ved alle kældernedgange.

Der var ønske om et barnevognsskur i begge ender af gården.

Nogle andelshavere opfordrede de andre andelshavere til at rydde op og fjerne barnevogne der ikke bliver brugt.

Formanden svarede at bestyrelsen vil sikre oprydning i cykel- og barnevognsskure. Bestyrelsen er imod at sætte hegn op ved resterende kældernedgange, da det vil være besværligt for dem der bruger cykelkældrene.

En andelshaver med have brokkede sig over cigaretskodder i sin have.

En foreslog "parkeringsystem" til barnevogne og støttede bestyrelsen i holdningen til hegn på kældernedgange.

Formanden takkede dirigenten for hans indsats under generalforsamlingen og takkede generalforsamlingen for en god debat. Jesper Lyngsø-Dahl takkede også for valget som formand.

Dirigenten takkede for god ro og orden på generalforsamlingen.

Referatet godkendt:

Jesper Lyngsø-Dahl

Benny Rasmussen

Bestyrelsens sammensætning efter valget:

Formand:	Jesper Lyngsø-Dahl, Holmbladsvænge 13
Kasserer:	Anders Young, Ved Sønderport 17
Bestyrelsesmedlem:	Ida Friis Nielsen, Uplandsgade 12
	Søren Nielsen, Ved Sønderport 11
	Morten Nielsen, Holmbladsvænge 5
	1. suppleant: Brian Adelgaard, Ved Sønderport 13
	2. suppleant: Benny Rasmussen, Ved Sønderport 17
Bilagskontrollant:	Mogens Larsen, Uplandsgade 12
	Erling Aggerholm, Ved Sønderport 11
	Suppleant: Keld Skov, Holmbladsvænge 1

Venlig hilsen

Bestyrelsen