

Referat fra ordinær generalforsamling d. 21. marts 2013, 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

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

Der var fremmødt 39 stemmeberettigede og derudover var der 8 fuldmagter, der var 47 i alt.

2. Bestyrelsens beretning

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

Bestyrelsens beretning 2012

2012 har været et spændende år for bestyrelsen, og et godt år for ejendommen.

Vores ejendom fyldte 90 år, og vi fik holdt en fest med maner. Tak til alle der hjalp før, under og efter festen og tak til alle der kom og bakkede op om selve festen. Som en serviceoplysning kan vi fortælle at der er gårdfest lørdag den 17. august.

Udover de faste bestyrelsesmøder en gang om måneden (3. mandag i måneden), holder bestyrelsen som noget nyt også et statusmøde en gang om måneden (1. mandag i måneden). Fra i år af ligger vi stikordsreferat fra bestyrelsesmøderne på vores hjemmeside, så andelshaverne overordnet kan følge med i hvilke sager bestyrelsen arbejder med.

Ny legeplads: Der var lidt vanskeligheder med stolperne, men det er i orden nu. Legepladsen bliver brugt meget, så det var en god beslutning for ejendommens børn.

Antallet af klager over andre andelshavere er steget og overdragelse af lejligheder er blevet vanskeligere, dette ser vi som en afspejling af dagens samfund. Bestyrelsen vil dog gerne opfordre til at vi sammen forsøger at fastholde den gode stemning i ejendommen, så vi kan tale om problemerne hvis/når de opstår.

Barnevognsrummet fungerer godt efter der er blevet ryddet op og "parkeringslicens" er indført.

I løbet af 2013 bliver det slut med at lukke op for avisbudene der kommer med aviser og reklamer. Vi har lavet en aftale med BEKEY, der er et firma der sætter en enhed i vores dørtelefoner, så avisbudene med deres mobiltelefon kan komme ind. Det er kun i en bestemt tidsperiode de kan komme ind og de har kun adgang to gange inden for denne tidsperiode. Andre firmaer kan også tilmelde sig denne ordning, fx er Årstiderne også med. Installationen er gra-

Andelsboligforeningen AMAGERBRO

Afd. Uplandsgade
Holmbladsvænge 1
2300 København S

Telefon: 32 57 20 66
Mail: amagerbro@webspeed.dk
www.ab-amagerbro.net

tis for ejendommen. På sigt kan vi som andelshavere også benytte os af denne ordning, så dørlåsen lukker op når vi nærmer os.

På et opgangsrepræsentantskabsmøde spurgte bestyrelsen om der var stemning for at vi undersøgte mulighederne for etablering af altaner. Det var der ikke umiddelbart.

Kælderen med skimmelsvamp (under den gamle beboerklub) er blevet ordnet og rummet vil efterfølgende blive brugt til ejendommens ting til gårdfesten i form af telte m.v.

Facaden er færdig efter reparation. (5 års gennemgang). Ansvar for facaden er derfor nu 100% ejendommens.

Bestyrelsen har besluttet at få et eksternt firma til at udarbejde en vedligeholdelsesplan. Planen vil beskrive de vigtigste ting der skal udføres på ejendommen inden for de næste 2 - 8 år. Her vil blive beskrevet hvad der skal udføres, hvornår og hvad prisen ca. er. Fx vil følgende blive beskrevet i planen: faldstammer, maling af vinduer/facade, hoveddøre, kældre og lofter, gulve i indgangspartier m.v. Med udgangspunkt i dette kan bestyrelsen udarbejde et budget der strækker sig over de næste år.

Bestyrelsen vil skrive til andelshavere i større lejligheder for at få opdateret ønsker om mindre lejligheder. Med udgangspunkt i dette, vil bestyrelsen se på muligheden for at der byttes mellem mindre og større lejligheder. Det vil dog fortsat kræve at det sker efter anciennitet.

Husk selv at komme ned i kontortiden og meddel, når børn af nuværende andelshavere ønsker at være aktive så de får tilbud om ledige lejligheder. I dag står der kun ca. 5 aktive på denne liste.

Den eksterne liste er fortsat lukket for opskrivning.

I 2012 havde vi desværre nogle advokatombudsninger pga. en andelshaver. Samme andelshaver påfører ejendommen udgifter igen i år, da andelshaveren mener der gælder andre regler for vedkommende end der gælder for andre. Derfor har vi været nødt til at søge bistand hos vores advokat.

Vi har holdt en del møder vedrørende revidering af vedtægterne og husordenen. Vedtægterne har ikke været revideret siden 1989. Husordenen er blevet færdig og den er på som et punkt under indkomne forslag. Vedtægterne er bestyrelsen blevet færdige med, og vi havde reserveret lokaler til ekstraordinære generalforsamlinger den 2. og 9. april. Desværre må vi konstatere, at det tager længere tid at få godkendt vores forslag til nye vedtægter. Tidligere skulle de godkendes af ministeriet for bolig, byg og landdistrikter, men de har overgivet godkendelsen til Københavns Kommune. Når Københavns Kommune har sagt ok, vil vi gerne have dem kigget igennem hos ABF. Der bliver indkaldt til ekstraordinær generalforsamling så snart vi har de nødvendige godkendelser. Vi håber på at det kan blive i maj eller juni måned.

Administration:

14 lejligheder er synet og overdraget i 2012. De fordeler sig med 6 stk. 2½ værelses lejligheder og 8 stk. 2 værelses lejligheder. 3 af lejlighederne er givet til folk fra den eksterne liste, da ingen andelshaverbørn ønskede lejlighed. 1 er flyttet fra en 5.sal til 1. sal, da ingen andelshaverbørn ønskede lejligheden. 1 stk. 2½ værelses lejlighed på 5.sal er givet i forbindelse med en skilsmisse. Ingen andre andelshavere ville have lejligheden.

Vurderingerne for de 8 stk. 2 værelses lejligheder lå mellem 29.350 kr. til 122.000 kr. inkl. depositum på 15.000 kr. For de 2 1/2 værelses lejligheder lå vurderingen mellem 36.650 kr. til 128.200 kr.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO

Afd. Uplandsgade
Holmbladsvænge 1
2300 København S

Telefon: 32 57 20 66
Mail: amagerbro@webspeed.dk
www.ab-amagerbro.net

Bestyrelsen har deltaget i et vurderingskursus der blev afholdt af ABF. Dette gav bestyrelsen nogle nye værktøjer og nogle gode erfaringer fra underviser og andre kursister.

Huslejerne for de ekstra kælderrum (fx tidligere strygerum) er blevet justeret, så man nu betaler en ens m2 pris.

Bestyrelsen vil gerne takke varmemesteren og opgangsrepræsentanterne for arbejdet i 2012 og takke andelshaverne for en god dialog.

Spørgsmål til bestyrelsens beretning:

Spørgsmål fra Filip Petersen VSP 13:

Bestyrelsen bliver ved med at fortælle om de samme vedligeholdelsesting. Der er kun en ny ting i år. Hvorfor skal der så udarbejdes en vedligeholdelsesplan?

Svar fra bestyrelsen:

Der er mange opgaver og det bliver mere struktureret og nemmere at prioritere vedligehold, når der er en plan. Det kan hjælpe os med at tage de rigtige lån og med at se om det er nødvendigt med en huslejestigning.

En af de opgaver som kommer først er maling af vinduer og facade. Det kommer til at løbe over et par år og skal gøres igen om 10 år og derfor skal lånet ikke løbe over mere end 10 år.

Aksel VSP 11:

Er bestyrelsen modtagelig for et forslag om altaner og forslag til finansieringen af dem?

Svar fra bestyrelsen:

Der er delte meninger om vi skal have altaner eller ej. Men vi vil altid gerne have forslag fra vores andelshavere.

Filip VSP 13:

Der må ligge nogle kontrakter for hvor ofte vores vinduer skal males. Mit forslag er at man finder en rigtig maler, så det bliver gjort ordentligt?

Vores fodboldbur er meget larmende.

Svar fra bestyrelsen:

Når man hyrer et firma så håber man at få gjort det ordentligt. Meld altid tilbage til bestyrelsen, hvis der er arbejde som ikke er udført ordentligt.

Boldburet støjer lidt og der er kigget på det, men der er ikke nogen løsning.

Beretning er godkendt med 46 for og 1 imod

3. Forelæggelse af årsregnskab samt budget

Kassereren gennemgik regnskabet for 2012, som det fremgår af det udsendte materiale. Der var et underskud på 293.839,59 kr., men det er pænt når man ser på at vi har fået en ny legeplads.

Budget for 2013 blev forelagt.

Varmeregnskab for perioden 1. november 2011 til 31. oktober 2012 gav et lille underskud på 32.920,67kr, der er overført til dette års varmeregnskab. Der er varslet prisstigning på varmen, så bestyrelsen forventer at det bliver nødvendigt at forhøje prisen for varme.

Spørgsmål til regnskab samt budget:

Pia Kyhl VSP 9:

Andelsboligforeningen AMAGERBRO

Afd. Uplandsgade
Holmbladsvænge 1
2300 København S

Telefon: 32 57 20 66
Mail: amagerbro@webspeed.dk
www.ab-amagerbro.net

Boligrestancen har jeg aldrig oplevet så høj før?
Hvorfor fortsætter vi med YouSee, der er mange som er billigere?

Svar fra bestyrelsen:

Vi tror at den høje restance skyldes tendensen i samfundet. Men det glædelige er, at der på nuværende tidspunkt er aftaler på det meste, så nu går det nedad. Vi har ikke tabt en eneste krone på det.

Der er mange som er billigere end YouSee, men er de bedre? Vi vil gerne kigge på det, men kom også med forslag.

Filip Petersen VSP 13:

Burde vi ikke få udskiftet vores hoveddøre eller få kigget på cylindrerne?

Svar fra bestyrelsen:

Vi har tænkt på at få skiftet cylindrerne, men det er meget dyrt, så det er bedre at vente til vi skal have nye døre.

Regnskab for 2012 og budget for 2013 blev enstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag

Der var indkommet 1 forslag

Forslag 1 fra bestyrelsen:

HUSORDEN

Husordenen blev gennemgået og ændringsforslag blev forslået og punkterne var efterfølgende til afstemning.

Punkterne blev godkendt ud fra følgende resultater:

- Godkendt uden ændringer
- Godkendt med ændringer
- Ændringsforslag blev ikke godkendt

Indledning

Godkendt med ændringer.

Affald:

Godkendt uden ændringer.

Antenner:

Godkendt med ændringer.

Bad og toilet:

Godkendt uden ændringer.

Barnevogne og legeredskaber:

Godkendt uden ændringer.

Boldspil og leg:

Godkendt med ændringer.

Cykler og knallerter:

Godkendt uden ændringer.

Fester:

Godkendt med ændringer.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO

Afd. Uplandsgade
Holmbladsvænge 1
2300 København S

Telefon: 32 57 20 66
Mail: amagerbro@webspeed.dk
www.ab-amagerbro.net

Fyrværkeri:

Godkendt uden ændringer.

Grillpladsen:

Godkendt uden ændringer.

Gæster:

Godkendt uden ændringer.

Gården:

Ændringsforslag blev ikke godkendt.

Gårdtoilet og pissior:

Godkendt uden ændringer.

Haver:

Godkendt med ændringer.

Hovedtrapper og køkkentrapper:

Godkendt uden ændringer.

Kæledyr:

Godkendt med ændringer.

Kælder- og loftrum:

Godkendt uden ændringer.

Postkasser og navneskilte:

Godkendt uden ændringer.

Renholdelse:

Godkendt uden ændringer.

Rygning:

Godkendt uden ændringer.

Skadedyr og utøj:

Ændringsforslag blev ikke godkendt.

Storskrald og byggeaffald:

Godkendt uden ændringer.

Støj:

Godkendt med ændringer.

Tørring af tøj:

Godkendt uden ændringer.

Vaskekældre:

Godkendt med ændringer.

Vedligeholdelse af lejlighed:

Godkendt med ændringer.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO

Afd. Uplandsgade
Holmbladsvænge 1
2300 København S

Telefon: 32 57 20 66
Mail: amagerbro@webspeed.dk
www.ab-amagerbro.net

Øvrige forhold:

Godkendt uden ændringer.

Andet til husordenen:

Henning VSP 9:

Der er nogle punkter fra den gamle husorden, som ikke er i den nye husorden. Hvorfor?

Svar fra bestyrelsen:

De punkter som ikke er med har vi vurderet ikke hører til i en husorden. Punkterne vil i stedet komme på vores hjemmeside.

Der opstod en debat om punkterne skal ind i husordenen eller om det er i orden at punkterne er på vores hjemmeside. Der blev til sidst vedtaget, at punktet vedr. fraflytning skrives med ind med henvisning til vores hjemmeside.

Husordnen blev efter gennemgangen og ændringerne enstemmigt godkendt.

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 er villig til genvalg. Blev genvalgt.

Nuværende bestyrelsesmedlem Ida Friis Nielsen ønsker ikke genvalg.

Erling Aggerholm, 1 suppleant stillede op som den eneste og ved håndsoprækning blev Erling Aggerholm valgt som bestyrelsesmedlem.

Rene Hartvig Poulsen og Niels Møller Christophersen stillede op som suppleanter. Ved håndsoprækning blev Rene Hartvig Poulsen valgt som 1. suppleant og Niels Møller Christophersen som 2. suppleant.

7. Valg af bilagskontrollant og suppleant

Mogens Larsen blev genvalgt som bilagskontrollant.

Katrine Shøbel blev genvalgt som bilagskontrollant.

Keld Skov blev genvalgt som bilagskontrollant suppleant.

8. Eventuelt

Der var ingen punkter til eventuelt.

Formanden takkede dirigenten for hendes indsats under generalforsamlingen og takkede generalforsamlingen for den store aktivitet vedrørende husordenen.

Formanden takkede Ida for hendes indsats i bestyrelsen igennem de sidste to år.

Dirigenten takkede for god ro og orden på generalforsamlingen.

Referatet godkendt:

Jesper Lyngsø-Dahl

Berit Troest

Andelsboligforeningen AMAGERBRO

Afd. Uplandsgade
Holmbladsvænge 1
2300 København S

Telefon: 32 57 20 66
Mail: amagerbro@webspeed.dk
www.ab-amagerbro.net

Bestyrelsens sammensætning efter valget:

Formand:	Jesper Lyngsø-Dahl, Holmbladsvænge 13
Kasserer:	Anders Young, Ved Sønderport 17
Bestyrelsesmedlem:	Søren Nielsen, Ved Sønderport 11
	Brian Adelgaard, Ved Sønderport 13
	Erling Aggerholm, Ved Sønderport 11
	1. suppleant: Rene Hartvig Poulsen, Holmbladsvænge 1
	2. suppleant: Niels Møller Christophersen, Ved Sønderport 21
Bilagskontrollant:	Mogens Larsen, Uplandsgade 12
	Katrine Schøbel, Holmbladsvænge 9
	Suppleant: Keld Skov, Holmbladsvænge 1

Venlig hilsen

Bestyrelsen