

Referat fra ordinær generalforsamling den 8. april 2014, kl. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsen beretning
3. Årsregnskab til godkendelse
4. Budget til godkendelse
5. Indkomne forslag
6. Valg af Kasserer
Kasserer Anders Young modtager genvalg 2014-2016
7. Valg bestyrelsesmedlem/suppleanter

Bestyrelsesmedlem Brian Adelgaard modtager genvalg 2014-2016
Best. sup. Rene Poulsen modtager genvalg 2014-2015
Best. sup. Niels Christophersen modtager genvalg 2014-2015
8. Valg af Bilagskontrollanter/suppleanter

Bilagskontrollant Mogens Larsen Modtager genvalg 2014-2016
Bil.kon.sup. Keld skov Modtager genvalg 2014-2015
9. Fastsættelse af honorar til bestyrelse/bilagskontrollanter
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent

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

Der var fremmødt 50 stemmeberettigede og derudover var der 20 fuldmagter, der var 70 i alt.

2. Bestyrelsens beretning for 2013

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

Administration

I 2013 er der synet og overdraget 3 stk. 2 værelses lejligheder og 1 stk. 2 1/2 værelses lejlighed. De 3 stk. 2 værelses er alle givet til børn af andelshavere. Den 2 1/2 værelses er givet til en der er flyttet fra en 2 værelses lejlighed.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.

2300 København S

Ventelister

Børn af nuværende andelshavere, 107 står på listen, heraf er 13 aktivt søgende. Man skal selv huske at melde sig aktiv, når man er interesseret i en lejlighed.

Børnebørn af nuværende bedsteforældre andelshavere, 43 står på listen, heraf er 7 aktive.

Den eksterne liste, 142 står på listen, heraf er 38 aktive. 21 er slettet da de ikke reagerede i forbindelse med genopskrivning.

Retningslinjerne, der beskriver hvordan man som andelshaver får større eller mindre lejlighed og håndteringen af ventelister for børn, børnebørn og eksterne er ved at blive revideret efter vi har fået den ny børnebørnliste. På generalforsamlingen i 2012 blev det aftalt, at man ved skilsmisse kunne få en lejlighed, når man havde boet sammen i mere end 7 år. Skilsmisser fik tilbudt lejlighed efter børn af ejendommen, men inden dem der står på den eksterne liste. Hvad gør vi nu når der er oprettet en ny liste for børnebørn af nuværende herboende andelshavere. Generalforsamlingen tilkendegav, at skilsmisser skal forud for både børnebørnslisten og den eksterne liste, men fortsat efter børn af andelshavere.

I året der er gået har vi haft 2 ekstraordinære generalforsamlinger, hvor vi fik godkendt vores nye vedtægter. Det betyder at både husordenen og vedtægterne er up to date. Bestyrelsen har derfor arbejdet videre med at standardisere følgende dokumenter:

Velkommen i andelsboligforeningen (en skrivelse, der fortæller om ejendommen og byder den ny andelshaver velkommen). Ligger på foreningens hjemmeside under fanen "Til beboeren".

Fraflytter (fortæller om reglerne, når man ønsker at flytte fra sin lejlighed). Er under udarbejdelse.

Opsigelse af lejlighed (et dokument, hvor man skriver under på at man ønsker at flytte fra lejligheden) Ligger på foreningens hjemmeside under fanen "Til beboeren".

Priser på nøgler/låse (en oversigt over hvad nøgle og låse koster til fx barnevognsrum og knallertskur) Ligger på foreningens hjemmeside under fanen "Til beboeren".

Skift af TV pakke (et formelt dokument, hvor man krydser af hvilken tv-pakke man ønsker) Ligger på foreningens hjemmeside under fanen "Til beboeren".

Nyt lovkrav gældende fra denne generalforsamling, når der handles lejligheder. Der skal fx oplyses om lån i ejendommen, udgifter til drift, husleje pr. m2, kommende planer og meget meget mere.

De administrative byrder er stigende, så der bliver flere og flere opgaver for bestyrelsen. Dette gælder også håndteringen af huslejeopkrævning, herunder rykkerprocedure m.v.

Vi har haft mange forsikringsskader i 2013, blandt andet på grund af stormene. Det betyder, at vores forsikringsselskab har varslet præmiestigning.

Telefon.: 3257-2066

Mail.: amagerbro@webspeed.dk

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

Information

Bestyrelsen opfordrer stadig alle andelshavere til at tilmelde sig nyhedsbrevet på ejendommens hjemmeside, så andelshaverne kan få hurtig information.

På ejendommens hjemmeside er der lagt et link til en hjemmeside, hvor andelshaverne kan få rabat. Det er en rabat vi kan opnå fordi vi er medlem af ABF.

Efter samråd med opgangsrepræsentanterne ændres gårdfesterne, så der hvert andet år bliver brugt færre ressourcer. Et år, hvor der lejes telte og borde og hvor andelshaverne selv griller og hvor der er DJ og året efter, hvor der lejes telte, arrangeres fællesspisning og med band. Så i år bliver der gårdfest lørdag den 16. august med DJ og egen mad. Bestyrelsen opfordrer til at flere andelshavere melder sig til festudvalget.

Hvis man ikke ønsker at modtage reklamer og gratisaviser, så frameld det via postvæsenet. At smide sine reklamer og aviser på gulvet i opgangen eller lægge det ovenpå postkasserne er ikke den rigtige løsning. Vi betaler dyre penge for at have affaldscontainere stående. Hver uge er de bagerste containere næsten tomme, med det resultat at de nogle gange ikke bliver tømt. Derimod står de forreste containere mange gange med åbent låg, da de er overfyldte. Gå nu de sidste to meter og læg jeres affald i de bagerste containere. Husk at papkasser skal foldes sammen, så kan der være meget mere i papcontaineren.

Børnecykelrummet er fyldt helt op. Vi opfordrer alle, som har børnecykler, der ikke bliver brugt, til at sætte dem i eget kælderrum. Husk på at der stadig kommer nye små i vores ejendom, og de skal også kunne sætte deres cykel ind i rummet.

Andelshavere

Der har været berammet udsættelse af to andelshavere på grund af husleje restancer, men da andelshaverne nåede at betale deres udstående + advokatomkostninger skete det heldigvis ikke.

Overvågningskameraer hos andelshavere: Det er ikke tilladt at overvåge ud på offentlig vej. Så lad være med dette.

En andelshaver har valgt at stævne andelsboligforeningen. Foreningens advokat er sat på sagen og der er berammet et retsmøde i juni måned.

Vi har i 2013 haft et par vandskader, der skyldes manglende rensning af andelshavernes egne riste/rør. Det er vigtigt at man sørger for at riste/rør er rene.

Det er vigtigt, at man husker at tegne indboforsikring, når man erhverver lejlighed.

Der er fortsat nogle andelshavere, der ikke overholder husordenen med hensyn til blandt andet fester. Efter at naboer/genboer/under- eller overboere selv har forsøgt at løse problemet plejer bestyrelsen at skrive til de pågældende andelshavere. Det plejer at hjælpe.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.

2300 København S

Drift og vedligehold

Rottesag i HBV: Der blev set en rotte i HBV, hvilket gjorde at kloakken i den pågældende have blev undersøgt. Det viste sig at der var et brud. Pris ca. 45.000 kr.

Bestyrelsen har indhentet 4 tilbud på at få skiftet røgalarmerne på køkken- og hovedtrappe. Priserne spænder imellem 86.000 - 360.000 kr. Bestyrelsen arbejder videre på sagen.

Bestyrelsen har fået udarbejdet en drifts- og vedligeholdelsesplan og fået udarbejdet et nyt energimærke på ejendommen. Drifts- og vedligeholdelsesplanens resultat kom ikke bag på bestyrelsen. Rapporten viser at vores ejendom generelt er i en god stand. Den er bygget på et godt fundament og vores træværk i kælder og på loft har det godt. Planen løber over 3 år, hvor firmaet har listet de ting der har højest prioritet.

Det der trænger mest til renovering er vores faldstammer og koldtvandsrør, men der er også fokus på gulvene ved indgangspartierne ved hovedindgangene, hoveddørene m.m.

Der er planlagt møde for andelshaverne torsdag den 20. maj, kl. 19. Her vil drifts- og vedligeholdelsesplanen blive gennemgået og der vil blive givet en orientering om hvordan et projekt med udskiftning af faldstammer og koldt- og varmtvandsrør kan gennemføres. Efterfølgende vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der skal stemmes om projektets gennemførelse.

Tak til andelshaverne for samarbejde i 2013, tak til opgangsrepræsentanterne for gode diskussioner og input, tak til festudvalget der hjalp ved gårdfesten, tak til varmemesteren for indsatsen og tak til bestyrelsen, suppleanter og bilagskontrollanter for godt arbejde i 2013.

Spørgsmål til beretningen:

Berit Aggerholm VSP 13: Det undrer mig at de slidte køkkentrapper ikke indgår i vedligeholdelsesplanen.

Køkkentrapperne er nævnt i vedligeholdelsesplanen.

Per Jakobsen HBV 7: Hvor stor er forhøjelsen af forsikringspræmien og kan vi få en billigere forsikring i et andet selskab?

Bestyrelsen ved endnu ikke hvor stor stigning der er tale om, men bestyrelsen undersøger markedet for andre tilbud.

Beretningen blev vedtaget.

3. Årsregnskab til godkendelse

Kassereren gennemgik regnskabet for 2013, som det fremgår af det udsendte materiale. Der var overskud på 294.166 kr.

Vaskerierne giver et lille overskud på ca. 7.000 kr.

Telefon.: 3257-2066

Mail.: amagerbro@webspeed.dk

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.

2300 København S

Varmeregnskab for perioden 1. november 2012 til 31. oktober 2013 gav et lille overskud på 1.753,56 kr. Overskuddet vil blive indregnet i varmeregnskabet for 2014.

Spørgsmål til regnskabet:

Per Jakobsen HBV 7: Hvad omfatter stigeledningen ved HBV 7?

Vores elektriker fandt en fejl på en installation, derfor skulle den laves. Og da det ikke var muligt at finde den andelshaver som har lavet fejlen betalte ejendommen. DONG blev også spurgt, men de havde ikke længere nogle registreringer.

Hvad er forklaringen på den øgede rådgivning til bestyrelsen?

Her er betalt for Drift- og vedligeholdelsesplanen.

Vedr. ABF så bruger vi løbende deres rådgivning, senest ved vedtagelsen af vedtægterne.

Vi har brugt 20.000 kr. på advokatomkostninger på en andelshaver.

Hvorfor står der over 750.000 kr., som bankgarantien dækker den 1. januar.

Grunden til dette er at ejendommen har en udgift den 2. januar.

Regnskabet blev vedtaget.

4. Budget til godkendelse

Budgettet blev godkendt uden kommentarer.

5. Indkomne forslag

Thomas Dinsen HBV 7 havde stillet forslag om at det skulle være tilladt at holde hund.

Mette Petersen der var tilstede for Thomas Dinsen begrundede forslaget.

Kommentarer til forslaget:

Berit Aggerholm VSP 13: Jeg har ændret holdning i forhold til hund. Jeg har dog et krav om at bestyrelsen laver et regelsæt hvis forslaget bliver vedtaget. En af regler der bør være er, at man skal være 25 år før man kan have hund.

Per Jakobsen HBV 7: Forslaget er ikke konkret nok. Der bør nedsættes et udvalg der kan diskutere dyrevelfærd samt omkostningerne ved slid i forbindelse med at holde hund.

Ludvig Larsen HBV 7: Jeg synes også at forslaget er for ukonkret, der findes 5 kategorier og jeg synes at de to mindste typer bør godkendes.

Birgit Jensen VSP 9: Jeg synes at vi skal tænke os rigtig godt om, for kommer de først ind kan vi ikke få dem ud igen. Hvad gør vi ved børn og voksne der er allergisk? Jeg synes at det er naivt at tro at hunde ikke sviner.

Henrik Kyhl VSP 9: Hvis vi skal have hund så er det alle størrelser, for hvem skal måle om en hund er for lille eller for stor.

Telefon.: 3257-2066

Mail.: amagerbro@webspeed.dk

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.

2300 København S

Anik Chambrin VSP 17: Jeg tror at andelshaverne godt kan finde ud af de ikke skal tage deres hund med ned i gården. Derudover er der også andre allergier som andelshavere ikke bliver generet af.

Birgit Jensen VSP 9: Der er stor forskel på at hunde skal op og ned ad trappen for at luftes.

Forslaget blev ikke vedtaget, da der kun var 24 for, men 42 der stemte imod. Ingen blanke stemmer.

6. Valg af Kasserer

Anders Young blev genvalgt som kasserer.

7. Valg bestyrelsesmedlem/suppleanter

Brian Adelgaard blev genvalgt som bestyrelsesmedlem.

Rene Poulsen blev genvalgt som suppleant til bestyrelsen.

Niels Christophersen blev genvalgt som suppleant til bestyrelsen.

8. Valg af Bilagskontrollanter/suppleanter

Mogens Larsen blev genvalgt som bilagskontrollant.

Keld Skov blev genvalgt som bilagskontrollant suppleant.

9. Fastsættelse af honorar til bestyrelse/bilagskontrollanter

Bestyrelsen havde ikke stillet forslag om at forhøje honoraret.

10. Eventuelt

Ann Christensen HBV 7: Hvordan tilmelder vi os Yousee bland selv løsning?

Du skal minimum have den lille tv-pakke og skal du have tilvalg skal du kontakte YouSee direkte og de ekstra kanaler skal betales direkte til YouSee.

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

Telefon.: 3257-2066

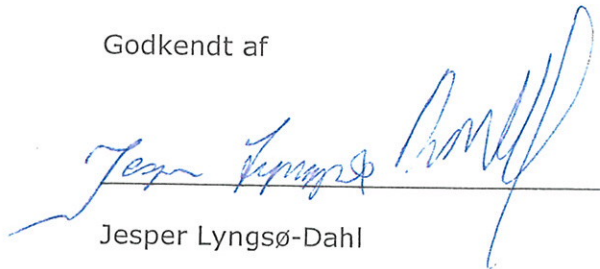
Mail.: amagerbro@webspeed.dk

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.

2300 København S

Godkendt af



Jesper Lyngsø-Dahl

Formand

Dato: 27/4 2014



Tina Pihl

Dirigent

Dato: 29/4