

A/B Venneminde

Referat af ordinær generalforsamling som afholdtes mandag den 21. marts 2011, kl. 18.30

Med følgende dagsorden:

- A. Valg af dirigent.
- B. Valg af referent.
- C. Aflæggelse af beretning for det forløbne år.
- D. Fremlæggelse af regnskab og budget. (bestyrelsen foreslår en andelskrone 725,65)
- E. Forslag, der af bestyrelsen eller et medlem ønskes behandlet.
Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse i vedtægternes § 12.10:
Bestyrelsen er bemyndiget til, *efter en generalforsamlingsbeslutning*, i samråd med administrator, at foretage omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer i renteperioder der m.m., af andelsboligforeningens prioritetslån og banklån – med eller uden pant i ejendommen. Bemyndigelsen gælder også indgåelse af aftaler om finansielle produkter f.eks. renteswaps og andre rentegarantiordninger efter generalforsamlingsbeslutning.
- F. Valg af formand.
- G. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- H. Valg af statsautoriseret revisor.
- I. Eventuelt.

Formanden Michael Andersen bød velkommen.

Punkt A: Valg af dirigent.

Niels Markussen blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og bemærkede at generalforsamlingen opfyldte vedtægternes § 11, stk. 4. Generalforsamlingen var beslutningsdygtig på nær vedtagelsen af forslag til ændring af vedtægterne som kræver 3/4 af medlemmerne er til stede. Den endelige vedtagelse vil derfor først kunne ske på en ekstraordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen godkendte dagsorden.

Der var 22 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen ud af 80, heraf 3 ved fuldmagt.

Punkt B: Valg af referent

Michael Raft fra Boligexperten administration blev valgt.

Punkt C: Formandens beretning.

Formandens beretning blev aflagt af Michael Andersen .

Formandens beretning 2011 (for året 2010)

Administration af ejer- og andelsboligforeninger · Byggeadministration · Ansvars- og kautionsforsikret
Tlf. 33 22 99 41 fra kl. 10.00- 14.00 · Fax 33 22 66 93 · Nordea Bank reg nr. 2232 Konto 5363 567 217
CVR 21397245 · E-mail: adm@boligexperten.dk · Internet: www.boligexperten.dk

Salg af lejligheder

Siden sidste års generalforsamling er der kun solgt 2 -3 lejligheder i ejendommen. Derudover er der en del lejligheder der er blevet vurderet, med henblik på efterfølgende salg, men ligesom sidste år har det været vanskeligt at finde interesserede køber på vores ekspektanceliste. Det har betydet, at sælgerne selv har skullet finde købere til lejlighederne, hvilket generelt ikke har været nemt.

Der er efter sidste års ændring af vedtægterne, flere af andelshaverne til de lejligheder som ikke har kunnet sælges, der nu har indgået aftaler om fremleje, og vi kommer nok til at se i øjnene at der vil komme flere af de aftaler fremover.

Om det så vil få den effekt, at vi får nogle lejere ind i ejendommen, som i og med at de ikke har samme tilhørsforhold til foreningen som os andre, måske ikke har den samme interesse i, at passe på vores ejendom, eller at deltage aktivt i fællesskabets interesser, ja det må tiden vise!

Punkterede vinduer

På sidste års generalforsamling talte vi om de punkterede ruder der er rundt omkring i ejendommen, og bestyrelsen lovede at tage hul på opgaven. Det har vi gjort - i første omgang ved at få dannet os et overblik over omfanget, og efterfølgende at få bedt om tilbud på at få udskiftet ruderne. Det er ikke gået helt så hurtigt som vi godt kunne tænke os, men vi er fortrøstningsfulde og tror at vi kan få det klaret i år ☺

Legestativ

Det samme gør sig gældende for renoveringen af den del der omkranser legestativet i gården, der efterhånden er i en meget sørgelig stand. Bjælkerne rådner nedefra og flere af dem er helt faldet sammen så sandet falder ud på plænen.

Vi afventer i øjeblikket tilbud på at få lavet en ny afgrænsning af sandkassen, og at få skiftet sandet ud med nyt. Alt tyder på, at det er en temmelig bekostelig affære, men det er vigtigt for os, at gårdens børn kan færdes på og omkring legestativet, uden at komme alvorligt til skade pga. manglende vedligeholdelse. Derfor har vi afsat 125.000 kr. til det på budgettet for 2011 – så må vi se hvad det ender med.

Metro Cityring

I august måned blev der afholdt et beboermøde, med efterfølgende besigtigelse af City-ringens strækning mellem Ryesgade og Lersø Parkallé, herunder den kommende metrostation ved Poul Henningsens Plads. Mødet blev afholdt af ”Kommissarius ved statens ekspropriationer på Øerne”, og jeg deltog i mødet for at høre hvad og hvor meget det vil komme til at have indflydelse på vores ejendom.

Der er rigtig mange ting der kan siges om det kæmpe projekt det jo er, så det kan jeg slet ikke redegøre fuldt ud for på nuværende tidspunkt. Dog kan jeg sige, at ifølge den fremsendte plan over projektet, kommer selve tunnelrøret til at løbe direkte under vores ejendom.

Vores ejendom er ikke kategoriseret som værende i risikogruppe, og vil dermed heller ikke blive grundigt gennemset før arbejdet påbegyndes. Vi har blot fået en såkaldt ”servitut” om Metroen.

Hvornår selve gravearbejdet starter, og når til vores område, er endnu for tidligt at sige. Men det vil være en rigtig god idé for den, til den tid siddende bestyrelse, at sørge for, at få video-filmet eller affotograferet facader og vægge på fællesarealerne i ejendommen, og for beboerne at få gjort det samme inde i lejlighederne. Skulle der ske sætningsskader er det os selv der har bevisbyrden, og så vil en evt. fotodokumentation formentligt være en stor hjælp.

På Metroselskabets hjemmeside kan man finde meget mere om hele projektet.

Hærværk

Som nogen måske bemærkede, har vi tidligere haft nogle kedelige situationer, med nogen fra ejendommen overfor vores i Drejøgade, der har kastet rå æg og andre madvarer over på vores facade. Det har resulteret i, at der har været nogle grimme løbere ned af facaden, som har givet misfarvninger på muren. Det er meget svært at skyde skylden på nogen, uden rent faktisk at tage dem på fersk gerning, så vi har selv måtte stå for udgiften til at få det fjernet. Vi har dog delt udgiften med naboejendommen, hvis facade og vinduer også var blevet ramt. Det er flere måneder siden sidste "angreb", så vi må håbe at det er det sidste vi ser til den slags.

Vi har også haft en kedelig episode med indbrud i nogle af vores kælderrum, hvor en beboer har fået stjålet værktøj og andre effekter. Der er andre steder i kældrene og på lofterne, hvor der er tydelige tegn på ældre skader, hvor hængsler er skruet af, og låse klippet op. Det kunne se ud som om det er nogen der har nøgle til områderne, men det er en trist tanke hvis det skulle være nogle der rent faktisk bor i ejendommen, så lad os håbe at det ikke er tilfældet!

Vi må alle sammen sørge for at holde port og døre lukkede, så vi kan holde uønskede gæster ude af vores ejendom.

Renovering af bestyrelseslokale

Vi har fået renoveret vores bestyrelseslokale. Det blev dyrere end først antaget, da det viste sig at stort set hele loftet skulle repareres, og ikke blot en tredjedel, som det oprindelige tilbud lød på. Derudover valgte vi efterfølgende, at få malet loft og vægge - en ting der heller ikke var med i det oprindelige tilbud.

Men nu er det pænt og funktionelt igen, så der er helt rart at være, og gør bestyrelsens møder lidt mere holdbare ☺

Vedligeholdelsesplan

I bestyrelsen overvejer vi at få hjælp til at udarbejde en vedligeholdelsesplan. Der er ingen af os der er håndværkere, eller har kompetencer til at kunne gennemgå ejendommen og gennemskue hvad der skal udskiftes eller repareres, og i givet fald komme med en prioriteret nødvendig rækkefølge af, hvor hurtigt de enkelte opgaver skal foretages.

Med eksempelvis arkitektbistand vil vi kunne få gennemgået ejendommen fra kælder til loft, og efterfølgende få udarbejdet en vedligeholdelsesplan, der kan hjælpe os til at vedligeholde ejendommen på bedste vis. Der er afsat 25.000 kr. på budgettet til en vedligeholdelsesplan, så det vil vi snarest se på.

Cykler

Cykler er desværre et mere eller mindre fast punkt på dagsorden ved vores generalforsamling! Vi skal igen anmode om, at man sætter cykler der ikke bliver brugt dagligt, ned i cykelkælderen, eller i sit eget kælderrum. Der står cykler alle vegne på vores arealer. Det er rigtigt kedeligt at se, at en stor del af beboerne vælger at stille Deres cykler op ad husmuren på gaderne. Det resulterer i, at der hele vejen rundt om huset, i cykelstys-højde, er grimme sorte mærker og ridser, og det bliver bare værre hele tiden. Dertil kommer, at det jo heller ikke ser særlig pænt ud med alle de cykler op ad facaderne!

Vi vil igen i år tale med Frants om at få lavet en ”cykelrunde”, hvor vi forhåbentligt kan komme af med nogle af de gamle cykler der står rundt omkring og ikke bliver brugt. I den forbindelse vil vi sørge for en bedre afmærkning end tidligere, således at der ikke kan tages fejl af hvilke cykler der skal fjernes og kasseres.

Effekter på trapperne

En anden kedelig ting vi ser os nødsaget til at tage op igen, er effekter på trapperne!

Vi ser igen og igen, at der står bunker af fodtøj og skraldeposer i store mængder på trappeafsatsene. Vi får jævnligt klager over det, og det er simpelt hen ikke i orden at man skal risikere at falde over andres skrald og sko på vej ned ad trappen! Ja nogen steder ser det ligefrem ud som om, at man betragter repos'en som en regulær del af lejligheden, og ligefrem har møblement og opbevaringsmulighed til sko og rengøringsredskaber osv. stående!

Det er i direkte strid med vores husorden og ikke mindst brandmyndighedernes reglement, at have ting stående på trapperne, hvorfor vi må insistere på at det overholdes. Ellers ser bestyrelsen sig nødsaget til, at få fjernet diverse effekter på ejermandens regning! Vi mener at det må være i alles interesse at dette overholdes, og at vi holder trapperne frie og farbare så vi ikke risikerer farlige situationer.

Sociale arrangementer

I den lidt mere hyggelige boldgade kan det nævnes, at vi i gen i år fik tændt lyset på juletræet i gården, og nydt et glas gløgg sammen med vores naboer, og ønsket hinanden en god Jul.

Og på sædvanlig trofaste facon, styrede Heidi og Tommy gårdens børn, og voksne, gennem en hyggelig fastelavns dag i flot vejr. Der var fantasifulde kostumer, og fine præmier og slikposer til børnene, som hyggede sig gevaldigt. Det er rigtigt hyggeligt med nogle sociale tiltag, så en stor tak skal lyde til Heidi og Tommy for deres engagement.

Samarbejdspartnere

I bestyrelsens arbejde er der jævnligt brug for, at have nogle kompetente samarbejds- og sparingspartnere. Det har vi bl.a. i Boligexperten og med vores vicevært Frants, som begge gør mange ting lettere for bestyrelsen. Som vanligt vil jeg nævne dem, og takke for det gode samarbejde.



Det blev stillet uddybende spørgsmål, herunder

- Sidste års oplæg om cykelstativer. Vil det være en idé at sætte et 2” vandrør fast rundt om hele ejendommen, således at cykler kan låses fast, samt skåne ejendommen når cykler sættes op ad facaden? Bestyrelsen vil vurdere fordele og ulemper, og forslagsstilleren bør fremsætte dette som forslag til næste generalforsamling.

- Foto af ejendommen før metro byggeri. Foreningen bør få en professionel fotograf til at udføre dette.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt taget til efterretning.

Punkt D: Fremlæggelse af årsrapport.

Anders Bjerglund Andersen gennemgik årsregnskabet's vigtigste poster. Årets resultat (overskud) andrager kr. 922.275,- før afdrag, og efter afdrag på gæld mm. bliver årets likviditetsmæssige overskud kr. 195.474,-. Den samlede egenkapital i andelsboligforeningen andrager ved udgangen af regnskabsåret kr. 80.056.341,-.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt, med en andelskrone værdi kr. 727,42.

Michael Raft gennemgik budgettet. Forslaget med en stigning af boligafgiften blev trukket, og nyt budget vedlægges nærværende referat, der udviser et budgetteret negativt resultat efter afdrag kr. 332.542,- som blev enstemmigt godkendt.

Punkt E: Forslag, der af bestyrelsen eller et medlem ønskes behandlet.

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse i vedtægternes § 12.10:

Bestyrelsen er bemyndiget til, *efter en generalforsamlingsbeslutning*, i samråd med administrator, at foretage omprioriteringer, indfrielser, løbetidsændringer, ændringer i renteperioder der m.m., af andelsboligforeningens prioritetslån og banklån – med eller uden pant i ejendommen. Bemyndigelsen gælder også indgåelse af aftaler om finansielle produkter f.eks. renteswaps og andre rentegarantiordninger efter generalforsamlingsbeslutning.

Forslaget blev vedtaget på 1.ste behandlingen med 22 stemmer for, ingen imod og ingen blank. Det kan derfor vedtages på kommende generalforsamling med 2/3 stemmer af de som møder.

Punkt F: Valg af formand

Michael Andersen blev valgt som foreningens formand

Punkt G: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

På valg var:

Jacob Salling-Bjørneboe (modtager genvalg)
Pernille Rosted (modtager genvalg)

Begge blev valgt, og bestyrelsen ser herefter således ud:

Michael Andersen (formand)
Angela Laursen
Steen Markussen
Jacob Salling-Bjørneboe og
Pernille Rosted

Som suppleanter ønskede Niels Markussen, Bo Frederiksen og Asger Nielsen at stille op og efter skriftlig afstemning blev Niels Markussen og Bo Frederiksen valgt.

Punkt H: Valg af revisor.

Generalforsamlingen godkendte revisor Anders Bjerglund Andersen fra Revisionsfirmaet Beierholm, som foreningens revisor og generalforsamlingen godkendte Boligexperten Administration A/S, som foreningens administrator

Punkt I: Eventuelt.


Følgende kommentarer kom under punktet:

- Der bør laves hul i muren i gårdens halvmåner for at lette adgangen. Dette vil blive taget op som punkt hos haveudvalget.
- Tidspunkt for afholdelse af ekstraordinær generalforsamling kl. 17. kan være så tidligt at nogle vil blive afskåret for at deltage. Bestyrelse og administration vil overveje dette til næste gang der skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, men andelshaverne har mulighed for at stemme ved fuldmagt.

Derefter ønskede ingen ordet, hvorfor dirigenten takkede for god ro og orden. Generalforsamlingen afsluttede kl. 20.00

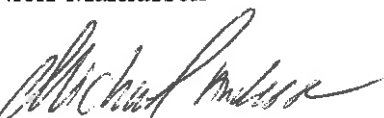
ref/Michael Raft, København den 28. marts 2011.

Dirigent:

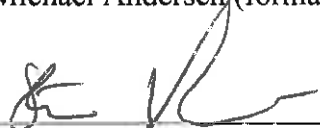


Niels Markussen

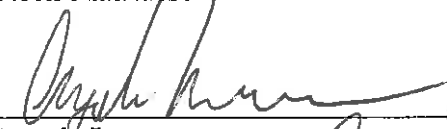
I bestyrelsen:



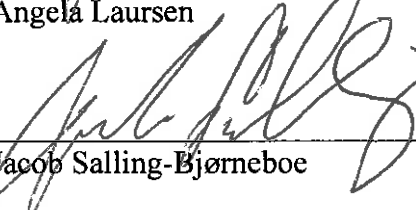
Michael Andersen (formand)



Steen Markussen



Angela Laursen



Jacob Salling-Bjørneboe

Pernille Rosted