

A/B Leif

**Referat af ordinær generalforsamling
onsdag den 15. april 2009, kl. 19.00 i
Islands Brygges Kulturhus**

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 24 stemmeberettigede andele ud af i alt 76 andele. Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth.

Bestyrelsesformand Hanne Sahin bød velkommen til generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent og referent.

Preben Løth blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jfr. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte dagsordenen. Forsamlingen var samtidig beslutningsdygtig med hensyn til alle punkter på dagsordenen, dog kan en endelig vedtagelse af vedtægtsændringerne under punkt 5 først ske på en ny generalforsamling og da med 2/3 flertal af de fremmødte.

Preben Løth blev valgt til referent.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Hanne Sahin aflagde bestyrelsens beretning.

Sidste år blev vores tagprojekt færdigt, og vi har lige haft 1 års gennemgang af byggeriet, og bortset fra at malingen på terrassen i Bergthorasgade skaller af, er det kun småting vi har haft at klage over, ting der vil blive repareret her i foråret.

Terrassen er Henrik Suhr, der er arkitekt hos Plan 1, ved at finde ud af hvad man kan gøre ved. Som alle helt sikkert har bemærket har murerne været i gang med at renovere den nederste del af gårdfacaden siden efteråret, indtil den-første frost sagde stop for arbejdet, men efter at murerne gik i gang her for et par uger siden, er det gået stærkt, der er blevet arbejdet godt igennem og facaden er stort set færdig, og mangler nu kun indfarvningen.

Arbejdet med facaden har desværre svinet rigtigt meget mere end vi havde troet, og især de beboere, der bor i de nederste etager, har været en del generet af arbejdet, men vi håber på at det hurtigt er glemt når facaden står flot, og sæsonen for hygge og spisning i gården om kort tid går i gang.

Lige så snart murerne er færdige, bliver lamperne naturligvis sat op igen, så der kan komme lys i gården igen. Vi har også lige sagt farvel til juletræet, der har stået og lyst smukt op siden december, jo julen har været lige til påske her i A/B LEIF.

Den længe ventede opgangsrenovering er nu også endelig gået i gang, Halfdanskade 43 er færdig, og malerne er i fuld gang i 41, og elektrikere og murere er i fuld sving i 39. Murerarbejdet i Halfdanskade 39 + 41 er desværre blevet en del dyrere end beregnet, på grund af at pudset på trappeløbene faldt ned, da malerne begyndte at vaske af, - så vi kigger i øjeblikket på om budgettet også kan bære en renovering af Leifsgade 13 + 15. Dernæst har vi nogle små reparationer og installationer der skal laves, bla. følere på lyset på køkkentrapperne i Bergthorasgade samt i alle kældre, lamper på køkkentrappernes 6. sale i Halfdanskade og Leifsgade, (de er installeret i Bergthorasgade), plus at linoleum på alle trapper vil blive eftersat og skiftet hvis det er nødvendigt.

Der bliver også i løbet af året sat røgalarmer op i alle opgangene, samt på loft og kældre. De skulle have været sat op sidste år, men elektrikeren har haft problemer med at skaffe den helt rigtige type hjem. Og så indskærper vi lige: Det er ikke tilladt at ryge på hverken trapper, lofter og kældre, så den går altså ikke at stille sig ud på trappen og ryge, blot fordi man ikke vil have røg i sin egen lejlighed.

Vi har fået lavet rigtigt meget ved vores gamle hus siden A/B LEIF i 1995 blev stiftet, men vi kigger naturligvis nøje på budgettet for at følge med i om vi har penge til større projekter, eller vi skal nøjes med nødvendige reparationer. Som de fleste sikkert ved kræver loven pr. 1. januar 2010, at der bliver opsat postkasseanlæg i opgangene. Vi har valgt postkasser i samarbejde med Bergthora, hvilket har givet os en bedre pris end hvis vi selv skulle have indkøbt dem. De vil løbende blive sat op i løbet af året.

Sidste år måtte vi sige farvel til varmemester Kenneth Majlund, der valgte at søge nye udfordringer. Heldigvis havde vi Storm, der både kunne og ville overtage posten som varmemester, et arbejde han klarer rigtigt godt sammen med Gert og Carsten. Carsten Hammer er vores nye gårdmand, han blev ansat i efteråret på en 30,5 timers stilling. Carsten er en rigtig altnuligmand, - han klarer mange opgaver, som vi ellers var nød til at "købe ude i byen".

Finanskrisen har ramt overalt, også her, - hvis vi kigger på vurderingen af ejendommen, har der været et betydeligt fald, men pga. tidligere års forsigtighed ved værdiansættelsen, slipper vi i år for fald i andelskronen. Men står man og skal sælge sin lejlighed, vil man nok opdage at det ikke går helt så nemt og hurtigt som tidligere.

Desværre er vi også i år nødt til her på generalforsamlingen at komme med den store pegefinger: Man må altså ikke sætte nogen ting, hverken på hoved- eller køkkentrapperne, det være sig skraldeposer, sko, møbler og lignende. Hvis der skulle udbrude brand i ejendommen, skal der være fri passage alle steder. Det er rigtigt kedeligt år efter år at skulle sidde her og bede beboerne om at rydde op efter sig selv, men det er desværre nødvendigt, da personalet dagligt rydder op efter beboere, der ikke selv kan finde ud af det. Og mens vi er ved det, så nærmer sommeren sig, og så ville det være rart hvis alle vores beboere smed deres skraldeposer ind i de tomme containere inde skralderummet, i stedet for at smide dem i de 2 yderste containere, der som regel er overfyldte, og på en varm sommerdag ikke ligefrem lugter af violer.

Herved ønsker bestyrelsen alle beboere en rigtig god sommer.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab og forslag til værdiansættelse.

Preben Løth gennemgik årsregnskabet for 2008.

Driftsresultatet før afdrag udviste et overskud på kr. 802.357,-, årets afdrag på prioritetsgæld var på kr. 443.378,-, hvorefter nettoresultatet udviste et overskud på kr. 358.979,-.

Ultimo året havde foreningen en egenkapital efter hensættelser og værdiregulering på kr. 53.397.000,-. Der er hensat kr. 9.879.104,- til vedligeholdelsesplan og renovering af opgange. Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat uændret til kr. 30,00, som vil være gældende til næste års ordinære generalforsamling.

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at igangsætte renovering af de sidste 2 opgange, så alle opgange er renoveret. Beløbet trækkes fra "hensat til renovering af opgange kr. 800.000,-". Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at oprette kassekredit på kr. 500.000,-, hvis dette anses for en nødvendighed for at finansiere opgangsrenoveringen.

Regnskab og værdiansættelse blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

Preben Løth gennemgik budgettet for 2009, som medfører en pristalsregulering af boligafgiften med 2% fra den 1. juni 2009.

Der er budgetteret med kr. 200.000,- til renovering af opgange. Derudover er der budgetteret med kr. 300.000,- til generel reparation og vedligeholdelse.

Resultatet på driftsbudgettet andrager + kr. 364.000,- før afdrag og ÷ kr. 94.000,- efter afdrag.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

5. Bestyrelsens forslag.

Forslag 5.1. Forslag fra bestyrelsen. Ændring af vedtægternes § 17.1.

Forslaget blev ved 1. behandlingen den 16. april 2008 enstemmigt vedtaget. Forslaget kan ved 2. behandlingen den 15. april 2009 vedtages endeligt.

*(17.1) Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt om bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. **Sælgeren foranlediger udarbejdelse af el- og VVS-attester. Disse attester skal foreligge inden vurderingsmanden syner lejligheden, og eventuelle nødvendige udbedringer skal foretages, inden salget af lejligheden kan finde sted. Elektriker og blikken-***

slager udpeges af bestyrelsen.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

Forslag 5.2. Forslag fra bestyrelsen. Ny § 9.2. Rykkergebyret indsættes i bestemmelsen.

Formuleringen fra ABF's standardvedtægter indsættes, så vedtægterne er i overensstemmelse med de faktiske forhold i andelsboligforeningen.

(9.2) Ved for sen betaling af boligafgift m.m. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved 1. behandlingen, men kan først vedtages endeligt på en ny generalforsamling.

Forslag 5.3. Forslag fra bestyrelsen. Ny § 28.2. Bemyndigelse til omprioritering.

Bestyrelsen foreslår en bemyndigelse til omprioritering, da der kan opstå perioder, hvor foreningen med fordel kan omlægge sine lån.

(28.2) Bestyrelsen er bemyndiget til, i samråd med administrator, at foretage omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer i renteperioder 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.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved 1. behandlingen, men kan først vedtages endeligt på en ny generalforsamling.

Forslag 5.4. Forslag fra bestyrelsen. Samme forslag som 5.3.

Hvis forslag 5.3 som vedtægtsændring ikke bliver vedtaget endeligt ved 1. behandlingen den 15. april 2009, stiller bestyrelsen dette forslag, som gælder frem til næste ordinære generalforsamling. Så kan vi gennemføre omprioriteringer i 2009.

"Bestyrelsen er bemyndiget til, i samråd med administrator, at foretage omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer i renteperioder 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".

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Forslag.

Der var ikke modtaget forslag til behandling.

7. Valg af bestyrelse.

Formand Hanne Sahin er på valg i 2010.
Inge Petersen blev genvalgt for 2 år.
Kenneth Eriksen blev genvalgt for 2 år.
Mathilde Meinertz blev genvalgt for 1 år.
Klaus Støvring er på valg i 2010.

Suppleant Peter Tegllund Jensen blev genvalgt for 1 år.
Suppleant Anne Amalie Bahn Rasmussen blev nyvalgt for 1 år.

8. Valg af administrator og revisor.

Boligexperten Administration A/S blev genvalgt som administrator.
Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt blev genvalgt som revisor.

9. Eventuelt.

a) Planer for fremtiden.

Har foreningen renoveringsplaner for fremtiden? - Svar fra bestyrelsen: Der kan blive tale om mindre projekter, så som maling af køkkentrapper.

b) Støj fra tagterrasse.

Møbler rykkes frem og tilbage, så det kan høres i lejlighederne nedenunder. Kunne vi eventuelt finde en løsning med en belægning eller gummiknapper på møblerne? - Svar fra bestyrelsen: Vi arbejder videre med problemet.

c) Evt. tørresnor på loft.

Loftet er en transportvej, så vi kan ikke benytte loftet til tørring af tøj.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.00.

ref/Preben Løth, København, 29. april 2009

Dirigent:

I bestyrelsen:










