
UDSKRIFT AF FORHANDLINGS PROTOKOLLEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN NØRRE VEDBÆK

Onsdag den 3. november 2010 kl. 19,00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen A/B Nørre Vedbæk. Generalforsamlingen afholdtes hos Dorthe Lemvig, Vedbækgade 2, 2., 2200 København N. Følgende passede:

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes foreningens administrator, repræsenteret ved advokat Niels Erlandsen, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig i overensstemmelse med foreningens vedtægter, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet 14 af foreningens 19 medlemmer var repræsenteret, heraf 4 ifølge fuldmagt.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning for det forgangne år blev forelagt af formand Maria Lemvig, der omtalte følgende:

Arbejdsweekenden var gennemført dog med begrænset deltagelse, hvorfor færre opgaver blev udført. Der blev dog ordnet bagdøre, gårdfaciliteter, malet hvor det trængte og ordnet efter at postkasserne blev ophængt.

Omkring vaskeriet blev det indskærpet at reglerne for brug af vaskeri skal følges.

Foreningen har endnu engang måtte konstatere at en brandslukker opsat i opgangen er forsvundet.

Foreningens vandforbrug har været ekstraordinær højt, hvorfor der er kommet en meget høj vandregning, som har påvirket likviditeten i indeværende driftår. I den forbindelse blev det oplyst, at månedlig aflæsning nu indikerer at man er tilbage på acceptabelt forbrug, samtidig med at det blev indskærpet at alle må sørge for at få repareret løbende haner og toiletter mv. for at undgå unødigt vandspild.

Der er blevet foretaget hovedrengøring på alle trapper. Bestyrelsen har været meget tilfreds med det udførte arbejde og overvejer at gøre dette til en fast aftale.

Omkring gården og gårdlauget blev det oplyst at det grimme cykelstativ i gården er blevet fjernet og der er kommet ny fin legeplads til børnene. Bestyrelsen har endvidere indhentet tilbud til opsætning af halvtag ved siden af slagtertrappen for at skabe mulighed for parkering af cykler.

Bestyrelsen har talt om at etablere en fast graffitiordning, således at erhvervslejemålene over for foreningen betaler for fjernelse af graffiti.

Endvidere blev der orienteret om at Play Time har opsagt deres lejemål pr. 1. august 2010, og i forbindelse med fraflytning har det vist sig at lejemålet var ulovligt indrettet på flere punkter.

Det blev endvidere oplyst at det havde været et travlt år for bestyrelsen, i hvilken forbindelse kommunikation med administrator blev påtalt, ligesom det blev påpeget at det havde været et atypisk år på grund af likviditetsvanskeligheder som følge af el-projekt og den ekstraordinære store vandregning.

Efter drøftelser omkring vandforbrug, herunder erhvervslejers vandforbrug kunne dirigenten på forespørgsel konstatere, at beretningen blev taget til efterretning med samtlige fremmødte stemmer.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2009/2010.

Det af foreningens revisor AP revision udarbejdede årsrapport for 2009/2010 blev gennemgået af Marianne Faber.

Regnskabet udviste samlede indtægter på kr. 878.036,- samt omkostninger på kr. 614.482,- således at resultatet for afskrivning og renter udgjorde kr. 263.554,-.

Resultatet efter afskrivning og renter udgjorde et underskud på kr. 273.016,-. Foreningens aktiver og passiver balancerede med kr. 3.336.208,-. Foreningen havde endvidere afviklet prioritetsgæld med kr. 107.275,-. Afvigelser i forhold til budgettal skyldes den ekstraordinære store vandregning, idet vandforbruget havde været kr. 159.136,- mod budgetterede kr. 60.000,- samt forhøjet afskrivninger.

Fastsættelse af andelskroneberegningen tog udgangspunkt i den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2008 og i henhold til beregningen forslår bestyrelsen andelskronen sat til kr. 16.696,-.

Ved gennemgang af andelskronen blev det bemærket at ved iværksættelse af de påtænkte vedligeholdelsesopgaver må det påregnes at give et fald i andelskronen til næste år, idet der alene er hensat kr. 800.000,- til fremtidigt vedligeholdelsesarbejde.

Dirigenten kunne efter gennemgang af regnskabet konstatere, at regnskabet blev vedtaget og andelskronens fastsættelse til kr. 16.696,- blev vedtaget med 13 stemmer, 1 undlod at stemme.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget 2010/2011.

Det af revisor og administrator udarbejdede budgetforslag blev gennemgået af advokat Niels Erlandsen. Der var fremsendt 5 forslag til regulering men gennemgangen tog udgangspunkt i det i regnskabet indarbejdede forslag, hvor der foretages en forhøjelse af boligafgiften med 8 %.

Efter drøftelser af budgettet, herunder nødvendigheden af at opnå et likviditetsmæssigt positivt resultat, samt at behov for stigninger i størrelsesordenen 5 og 3 % i de kommende år må påregnes, kunne dirigenten konstatere, at budgetforslaget blev enstemmigt godkendt og er sålydende:

Indtægter	år 2010/11
Boligafgift	480.000
Regulering	38.400
Lejeindtægter	288.000
Andre indtægter	<u>15.000</u>
I alt	<u>821.400</u>
Udgifter	
Ejendomsskatter	47.000
El-forbrug	16.000
Vandforbrug	80.000
Renovation	58.000
Forsikringer	38.000
Anden renholdelse	95.000
Administration	135.000
Vedligeholdelse	65.000
Afskrivninger	<u>233.000</u>
I alt	<u>767.000</u>
Rente udgifter, prioritetslån	352.000
Tilskud privatbyfornyelse	<u>2.000</u>
Udgifter i alt	1.117.000
Årets resultat	<u>295.600</u>

I forbindelse med budget gennemgangen blev det bemærket at der ikke foretages opsparing til fremtidig vedligehold.

5. Indkomne forslag.

Forslag A. Husorden.

Bestyrelsen havde fremsendt forslag om ændring af foreningens husorden, og fra Jan Krolak var der fremkommet alternativ forslag til husordenen. De 2 husordner blev drøftet og efter debat om disse blev den til dette referat vedhæftede husorden godkendt med 13 stemmer og 1 stemme imod via fuldmagt.

Forslag B. Ændring af vedtægter.

Fra Jan Krolak var der fremsendt forslag om ændring af foreningens vedtægter. Forslaget byggede på anbefaling fra ABF og efter gennemgang kunne det konstateres at ændringsforslag § 3.stk. 2 blev enstemmigt godkendt, § 3. stk. 6. enstemmigt godkendt og § 6. stk. 6.3 enstemmigt godkendt.

Forslaget vedrørende ændring af § 14 blev tilbagekaldt. Ændring af § 15, stk. 3 og 4 blev enstemmigt godkendt. Ændringsforslag af § 15 stk. 6, 14 dage ændres til 8 dage, blev frafaldet og endelig blev redaktionelle ændringer i § 17 og § 22 enstemmigt godkendt.

Forslag C. Mandat til bestyrelsen til igangsættelse af renoveringsprojekt af ejendommen, maling af vinduer, facaderenovering og faldstammer samt beslutning om behov for byggerådgiver.

I forbindelse med den etablerede lånefinansiering med hvilken der var skabt provenu til gennemførelse af projektet for facaderenovering i overensstemmelse med foreningens vedligeholdelsesplan, havde bestyrelsen haft kontakt til byggerådgiver for drøftelser om projekter i forbindelse med opstilling af stillads til maling af vinduer.

Bestyrelsen var af den opfattelse at byggerådgivers tilbud på over kr. 200.000,- var for dyrt, set i forhold til projektets omfang, og behov for byggerådgiver blev drøftet, hvorved der fra generalforsamlingen fremkom forslag om at tilkøbe ad hoc rådgivning i forbindelse med de indhentede tilbud.

Der blev endvidere orienteret om at budgetrammen for vedligeholdelsesarbejde, jf. likviditetsbudgettet udgjorde kr. 1.200.000,- til facaderenovering mv. samt kr. 350.000,- til istandsættelse af erhvervslejemål, i hvilken forbindelse det blev oplyst at bestyrelsen vil operere med et samlet budget sum på kr. 1.550.000,- i stedet for, og såfremt at uforudsete omkostninger gør istandsættelsen dyrere, vil der være færre midler til facaderenovering mv.

Efter drøftelser kunne dirigenten konstatere, at mandat til bestyrelsen til iværksættelse af renoveringsprojekt indenfor budgetrammerne, blev enstemmigt godkendt.

Forslag D. Genudlejning og istandsættelse af tidligere Placetime-lejemål.

Bestyrelsen redegjorde for forløbet omkring opsigelse af lejemålet og de konstaterede ulovlige forhold samt efterfølgende arbejde med indhentelse af tilbud på lovliggørelse og istandsættelse samt indhentelse af rapporter vedrørende istandsættelse og markedsleje.

Efter drøftelser kunne dirigenten konstatere opbakning til bestyrelsen til at iværksætte istandsættelse af lejemålet med henblik på hurtigst muligt genudlejning.

6. Valg.

A) Valg af bestyrelse.

I henhold til foreningens vedtægter vælges formanden direkte og da den tidligere formand Maria Lemvigh ikke ønskede genvalg, blev der fra generalforsamlingen stillet forslag om valg af Jan Krolak. Dirigenten kunne på forespørgsel konstatere valg af Jan Krolak som formand uden modkandidat.

Valg til bestyrelsen.

Idet Dorthe Lemvigh og Helene Møller ikke ønskede genvalg, skulle der nyvælges 2 bestyrelsesmedlemmer, og fra generalforsamlingen fremkom der forslag om valg af Litten Marie Josephsen og Jes Østergaard Andersen. Dirigenten kunne på forespørgsel konstatere valg af begge uden modkandidater.

Som suppleant fremkom der forslag om valg af Dorthe Lemvig og dirigenten kunne konstatere at Dorthe Lemvig blev valgt uden modkandidat.

Bestyrelsen består herefter af formand Jan Krolak, bestyrelsesmedlemmer Litten Marie Josephsen og Jes Østergaard Andersen og suppleant Dorthe Lemvig.

B) Valg af revisor.

Som revisor genvalgte AP Revision ved Marianne Faber.

C) Administrator.

Dirigenten kunne konstatere mandat til bestyrelsen til valg af administrator, herunder evt. at overgå til selvadministration.

7. Eventuelt.

Under eventuelt fremkom opfordring til at benytte foreningens hjemmeside. Adressen er www.ab-nvb.dk.

Cykelsituationen i gården blev debatteret og der er ønsker om flere parkeringspladser til cykler.

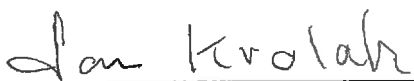
Afsluttende fremkom der en opfordring til at al henvendelse til bestyrelsen sker i høflig tone, idet der erindres om at arbejdet er frivilligt arbejde.

Da dirigenten på forespørgsel kunne konstatere, at der forelå yderligere at behandle under eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 22.00 og takkede for det store fremmøde.

København den 15/11 2010

København den 15/11 2010


Dirigent advokat Niels Erlandsen


Formand Jan Krolak