

## **Generalforsamling andelsforeningen AB NørreVedvæk d. 9. oktober 2013**

Dorthe Lemvig, dirigent  
Thor Olesen, referent

Generalforsamlingen var indkaldt korrekt. Der var 7 lejligheder repræsenteret.

### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Ved Marianne Faber;
  1. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2012/2013
  2. Forelæggelse og godkendelse af budget 2013/2014
4. Valg af revisor
5. Huslejestigning. Bestyrelsen foreslår i samråd med Marianne Faber en huslejestigning
6. Gårdlaug
7. Indkomne forslag.
8. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter

Formand Dorthe Lemvig – ej på valg

Bestyrelsesmedlem Thor Olesen – ej på valg

Bestyrelsesmedlem Trine Vand – ej på valg

Bestyrelsesmedlem Jes Østergaard – ej på valg

Bestyrelsesmedlem Maria Lemvigh – på valg, genopstiller.

9. Evt.

### **Ad 1 – Valg af dirigent og referent.**

Dorthe Lemvig blev valgt som dirigent. Thor Olesen blev valgt som referent.

### **Ad 2 – Bestyrelsens beretning.**

Dorthe Lemvig forelagde bestyrelsens beretning.

## AB NørreVedbæk-Bestyrelsens Beretning 2012/2013

Vi vil gerne starte med at følge op på de ting der blev nævnt/ lovet ved sidste års generalforsamling. Der manglede lidt i opgangen på Nørrebrogade, efter vores store renovering af ejendommen er dette blevet ordnet. Der er blevet gjort hovedrengøring på både for- og bagtrapper. Der er blevet skiftet låse.

Der har været lidt problemer med vores ny malede facade og døre nogle steder. Dem der renser graffiti af er gået lidt hårdt til værks, dette kan nymalede facader ikke klare. Stefan Halvorsen, maleren, har fået dette repareret.

Det har været et forholdsvis roligt år, men lidt er der sket. Vi har på opfordring fra flere andelshavere fået endnu en ny vaskemaskine, så nu er der 2 helt nye vaskemaskiner og 1 stk. ny tørretumbler. Pas godt på maskinerne og husk at rydde op efter dig selv i vaskeriet. Smid selv tomme emballager fra vaskepulver mm. ud. Lad ikke tøj ligge og flyde, tøm efter dig og overhold vasketiderne.

Vi har fået en henvendelse fra gårdlauget ang. brug af vores vandhane i gården. Da vi åbenbart er de eneste der har en vandpost i gården, ville de gerne mod betaling, have lov til at benytte vores til vanding af gårdens fælles areal. Dette har vi pænt afslået da vi mener at det kan bliver svært at styre. Derudover var det et meget lille beløb de tilbød og da vi år tilbage fik en kæmpe ekstra vandregning i foreningen, som vi måtte gå ud fra var tyveri af vores vand, vil vi helst ikke rodes ud i tvister omkring, hvor meget vand der måtte være brugt til gården af gårdmanden. Vi har foreslået at der bliver sat nogle regnvandsopsamler op i gården i stedet for.

Når vi er ved gårdlauget, vil vi endnu engang nævne at det ville være rigtig fint, hvis der var en eller flere der ville være med i gårdlauget, så vi har indflydelse på hvad der skal laves og bliver brugt penge på i gården. Som ingen kan undgå at se har vi fået et rædsel af et cykelskur i vores ende af gården, som hele gården benytter, men det er jo svært at brokke sig når vi fra vores forening ikke deltager aktivt i gårdlaugets arbejde.

I år blev arbejdsweekenden heldigvis til noget, og der var et rigtig fint fremmøde. Vi fik lavet et kæmpe stykke arbejde. Tømt og ryddet op i kældrene, i den forbindelse vil vi godt lige nævne at det er utroligt, hvad der hvert år bliver sat rundt omkring i kældrene, hvis man alligevel har besværet med at slæbe det ned i kældrene kunne man måske gøre sig den ulejlighed at bære det hen til storskrald - lige et surt opstød. Nå, men vi fik også malet vores havemøbler flot lilla, gjort hovedrengøring i vaskeriet, fejlet ordnet gård og port, og ikke mindst plantet en masse nye smukke blomster i gården. Vi fik dejlig frokost og senere grillede dem der var tilbage dejlig kød fra vores slagter, som sponserede en stor del af kødet, tak til slagtern.

Vi må desværre endnu en gang nævne at vi stadig i år ligger under for store udgifter fra vores tidligere administrator Niels Erlandsen. Der har været et stort rod i regnskaberne fra Niels, og dette har selvfølgelig gjort at vores revision har haft ekstra meget arbejde med at få styr på tingene og det koster selvfølgelig. Niels Erlandsen skylder også stadig penge for regninger der er betalt for sent, bestyrelsen arbejder hårdt på at få dem indfriet, for kort siden dukket der endnu en regning op der slet ikke var blevet betalt da Niels var administrator og derfor var der selvfølgelig kommet en del rykker gebyr på, men som sagt arbejder vi på sagen.

Vi har erfaret at der er flere andelshavere der aldrig har modtaget et andelsbevis da Niels Erlandsen var administrator, da han ikke mente at dette var en nødvendighed, de få der har fået et er ikke lavet korrekt. Det koster omkring 1000 kr. at få lavet et nyt gennem advokaten når man sælger sin lejlighed, hvis man ikke er i besiddelse af sit andelsbevis. Et flertal i bestyrelsen har besluttet at tilbyde alle at få lavet et nyt andelsbevis, som bestyrelsen laver uden beregning, derefter er det op til hver andelshaver at passe på det ellers må man betale de 1000 kr. det koster hos advokaten at få et nyt. Vi vil selvfølgelig hænge opslag op i opgangene om hvornår og hvordan denne procedure vil foregå.

Fremadset har vi talt om at vi måske kunne få gjort noget ved vores kældre, dette projekt vil vi kigge på i løbet af det kommende år.

Skiltning af butikkerne i vores fine ejendom er vi ikke helt tilfredse med og har tænkt os at prøve få lavet en fællesretning i samarbejde med forretningerne om hvordan skiltningen skal se ud.

El-regnskabet er steget en del efter at vi har fået sat nye målere op i lejlighederne og får aflæst på en fællesmåler. Den besparelse det har givet hver enkelt andelshaver er sådan set bare blevet lagt ud på foreningens fælles udgifter. Vi vil kigge på om det kunne være en opgave som vi i bestyrelsen selv vil kunne klare, så vi kan spare foreningen for den udgift.

Endnu engang vil vi gerne påtale at bestyrelsen er blevet valgt på generalforsamlingen til at varetage foreningens interesser. Dette er et frivilligt arbejde. Vi er ikke et serviceorgan/vicevært. Vi hjælper så godt vi kan, men har også selv et liv ved siden af med arbejde og familie. Husk så vidt muligt at kontakte bestyrelsen igennem foreningens hjemmeside [www.ab-nvb.dk](http://www.ab-nvb.dk). Det er ikke rart at blive ringet op på alle mulige tider af døgnet.

Som altid vil vi gerne sige tak til dem der gør en ekstra indsats i foreningen, så som at passe planterne i gården.

Husk at passe godt på vores gamle fine hus, ryd op/gør rent efter dig selv. Har desværre konstateret at nogen bruger gården som askebæger forstået på den måde at man bare smider sine cigaretskodder ud af vinduet et enkelt er landet på vores nymalet havebord og har brændt hul i det.

Sidst, men ikke mindst har vi i år sagt farvel til farvel til Litten og Mette.

Og velkommen til Thomas og Emilie.

Og som altid håber vi på en god generalforsamling i en god og ordentlig tone.

### **Ad 3 a – Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2012/2013.**

Regnskabspraksis blev kort gennemgået for nye andelsmedlemmer.

Af bemærkninger til regnskabet blev bl.a. nævnt, at andelsforeningens elforbrug ikke førhen har været aflæst korrekt. I 2013 er der aflæst korrekt og der er lavet korrekt opgørelse. Omkostningerne ved ISTA har kostet foreningen besparelsen. Bestyrelsen overvejer dog, om dette kan varetages i bestyrelsen, således at omkostningerne hertil eventuelt vil kunne spares.

Vandforbruget var lavere end forventet. Andelsforeningen skal være opmærksom på vandforbruget, specielt ved byggesager eller udlån til f.eks. gårdlaug. Bestyrelsen har modtaget anmodning fra gårdlauget om benyttelse af vandhanen, idet vores forening er eneste vandmulighed i gården. Bestyrelsen har afvist dette, jf. ovenstående.

Graffitiposten er steget til det dobbelte. Dette som følge af udvidet service.

Foreningsomkostningerne er lavere end sidste år, men højere end budgetteret. Der har været ekstra omkostninger ved el og salg af lejligheder, herunder udgifter til ny kontraktudarbejdelse til erhvervslejerne.

Vedligeholdelsesniveauet ligger på et rimeligt niveau og er i overensstemmelse med budgettet.

Ift. balancen blev det fremhævet, at foreningens gæld er meget lav. I forhold til almindelig økonomisk praksis skylder andelsforeningen måske en anelse for lidt.

Der var ingen bemærkninger til gennemgangen.

Andelskronen blev fastsat som anført i regnskabet.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad 3 b – Forelæggelse og godkendelse af budget 2013/2014.**

Se budget i foreliggende årsregnskab.

Der var ingen spørgsmål til budgettet.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad 4 – Valg af revisor.**

Marianne Faber blev genvalgt som revisor.

### **Ad 5 - Huslejestigning.**

Punktet blev ikke nærmere drøftet, idet stigningen allerede var godkendt for år tilbage.

**Ad 6 - Gårdlaug.**

Simon Juul blev genvalgt.

**Ad 7 – Indkomne forslag.**

Ingen indkomne forslag.

**Ad 8 – Valg til bestyrelse.**

Maria Lemvig blev enstemmigt genvalgt.

**Ad. 9 – Eventuelt.**

1. Maria Lemvig orienterede generalforsamlingen om, at bestyrelsen ønskede en computer til varetagelsen af bestyrelsesarbejdet. Flere bakkede op om ideen og ingen kom med indvendinger.

Normal praksis er, at bestyrelsen har kompetence til indkøb for beløb op til kr. 10.000,00, men emnet blev bragt op for god ordens skyld.

2. Mia Kristensen spurgte indtil om man som andelshaver blot sætter sin lejlighed til salg og om revisoren gør resten.

Marianne Faber svarede hertil, at revisor normalt kun kontaktes for at høre nærmere om prisen, hvilket revisor laver en beregning på.

Dorthe Lemvig nævnte, at det flere andelshavere var interesserede i, at der før salg blev hængt opslag op i opgangene, så man eventuelt havde mulighed for bytte e.l.

3. Mia Kristensen bragte spørgsmålet om godtgørelse for metrobyggeriet på banen.

Dorthe Lemvig bemærkede, at det virker lidt tilfældigt hvem der har fået. Metroselskabet har lavet et lyd kort på rent statistiske beregninger. For vores forenings tilfælde anses støjen af metroselskabet som bremset ved skuret i enden mod nørrebroparken. Skuret er dog kun 2,2 m, hvilket metroselskabet burde gøre opmærksom på. Umiddelbart er vi ikke berettiget til kompensation. Der henvises til metroselskabets hjemmeside for nærmere information (<http://www.m.dk/#/om+metroen/om+os/metroselskabet>).

4. Støj fra Nørrebrogade blev bragt op. For andelslejlighederne nærmest Nørrebrogade bevirker den nuværende ujævne vejbelægning, at støjniveauet kan komme nogle til gene. Der vil blive forsøgt at rette henvendelse til Københavns Kommune med forespørgsel om udbedring af dette.
5. Det blev kommenteret, at vaskekælderens renholdelsesniveau til tider ikke er optimalt. Bestyrelsen har gennem bestyrelsesberetningen opfordret folk til generelt at tage vare på andelsforeningen, så vi i fællesskab kan passe godt på vores bygning m.v.

Regnskabet blev underskrevet som afslutning på generalforsamlingen og der blev takket for god ro orden.

ANDELSBOLIGFORENINGEN

**NØRRE VEDBÆK**

Nørrebrogade 193

Vedbækgade 2

2200 København N

Dorthe Jensen  
Tunde Vandel

J. Olsen  
Jens Skjold  
R. R.