

# GRUBBE ADVOKATER

ADVOKATANPARTSSELSKAB

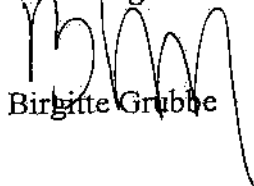
Til andelshaverne i  
A/B Amagerbo

30. maj 2012  
J.nr. 100136 BG/lpj  
Skr.: Lieselotte Pitzner-  
Jørgensen

## Vedlagt fremsendes

- Referat fra den ordinære generalforsamling den 16. april 2012.

Med venlig hilsen



Birgitte Grubbe

År 2012, den 16. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Amagerbo på Peder Lykke Skolen i auditoriet. Formanden Birthe Svendsen bød velkommen.

### 1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Birgitte Grubbe, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen. Dirigenten oplyste, at der ikke var indkommet forslag, men at bestyrelsen under budgettet havde forslag om at indkøbe nye vaskemaskiner.

Dirigenten oplyste, at ud af 207 andelshavere var 45 til stede og 6 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

### 2. Bestyrelsens beretning.

Birthe Svendsen aflagde på bestyrelsens vegne beretning og henviste til den skriftlige beretning, der var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1 og som ligeledes vedhæftes dette referat som **bilag 1**.

Supplerende oplyste Birthe Svendsen:

- Bestyrelsen vil lave en cykelrydning incl. rydning for barnevogne der flyder i løbet af foråret.
- Andelshaverne blev endnu engang opfordret til at rydde legetøj op, så man ikke falder over det.
- Endvidere blev der henstillet til forældrene om at indskærpe overfor børnene, at de kun må tegne på de almindelige fliser, men ikke på faldfliserne og ikke på legeredskaber, skure, borde og bænke.
- Andelshaverne blev opfordret til at lade være med at stille ting på kælder- og loftsgange. Der er i 2011 foretaget rydning af kælder- og loftsgange, og der står allerede nu en masse igen. Dette **skal** fjernes nu, idet bestyrelsen ikke vil acceptere, at der igen hober sig ting op på kælder- og loftsgange.
- Beboerne blev opfordret til at slå papkasser sammen før de kommer i papcontaineren.

- Bestyrelsen vil fremover tage et gebyr på kr. 150,- for at kopiere regnskab, budgetter, referater og vedtægter. Andelshaverne blev opfordret til at gemme disse dokumenter, således at de kan afleveres til pengeinstitut eller til køber, hvis lejligheden skal sælges.

Der blev spurgt, om man kunne lægge materialet på hjemmesiden. Det kan man ikke, da hjemmesiden ikke fungerer i øjeblikket, idet der ikke er nogen i bestyrelsen, der har tid og kræfter til at opdatere hjemmesiden.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at beretningen var enstemmig godkendt med alle stemmer.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab for 2011 med revisors påtegning til godkendelse.**

---

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsrapporten for 2011, herunder den nye opstillingsmåde og noten vedrørende andelsprisberegning samt de øvrige nye noter.

Med hensyn til ejendommens værdi svarer den offentlige vurdering til kr. 12.172 pr. m<sup>2</sup>. Der forventes derfor ikke større fald i ejendomsvurderingen pr. 1/10 2012, der offentliggøres 1/3 2013, end at det vil kunne opsuges af den reserve (buffer) der er i regnskabet til at opsuge dette på kr. 26.803.000.

Bestyrelsen oplyste, at grunden til, at der er sparet på håndværkerudgifterne i år, er skybruddet og de forventede udgifter til vejvedligeholdelsen, hvorfor man ikke har turdet sætte alt for store arbejder i gang.

Det blev oplyst, at lejlighederne handles til meget forskellige priser. Nogen handles til maksimalprisen, andre, især lejligheder uden bad, bliver handlet under maksimalprisen.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten samt forslaget til andelspriser var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

### **4. Budget for 2012 til godkendelse.**

Birgitte Grubbe forelagde selve budgettet for det kommende år, og redegjorde herunder for de beløb, der er afsat til genopretningsarbejder nemlig renovering af skraldehuse med kr. 250.000, udskiftning af lys på køkkentrapper med kr. 263.000 og maling af cykelkældre med kr. 100.000.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at selve budgettet for 2012 var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

#### **4.a. Forslag om køb af nye vaskemaskiner m.m.**

Herefter redegjorde Timmy Rosenmejer for problemerne med foreningens vaskemaskiner. Onsdag før påske gik den ene vaskemaskine i stykker. Den vil kunne repareres for kr. 10.000, mens en ny maskine koster ca. kr. 25.000. Maskinen vil stadig efter en reparation være en gammel maskine.

Da maskinerne har holdt i godt 14 år, og hver har kørt ca. 10.000 gange, må det forventes, at de øvrige maskiner også snart går i stykker.

Bestyrelsen vil derfor foreslå, at bestyrelsen får bemyndigelse til at indkøbe 4 nye vaskemaskiner, 2 nye tørretumblere, et nyt styresystem alt incl. sokkel og montering inden for en prisramme på kr. 300.000 incl. moms.

Det blev oplyst, at dette vil give nogle besparelser på de løbende reparationsudgifter samt besparelse på vand og el på i hvert fald kr. 25.000 årligt.

Det blev oplyst, at der er indhentet forskellige tilbud, som bestyrelsen stadig mangler at bearbejde for at bedømme, hvilket tilbud der samlet er bedst incl. en serviceaftale.

Det blev oplyst, at der ikke i dette forslag er forslag om flere maskiner, end der er i dag. Hvis dette ønskes behandlet, skal det op som et egentligt forslag.

Birgitte Grubbe oplyste, at beløbet vil blive forsøgt dækket af de kr. 1.500.000, der er afsat til løbende vedligeholdelse, men hvis dette ikke er tilfældet, kan beløbet finansieres af foreningens likviditetsoverskud.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

#### **5. Forslag.**

Punktet udgik, da der ikke var indkommet forslag.

#### **6. Valg til bestyrelsen.**

Som formand for 2 år genvalgtes Birthe Svendsen.

Som sekretær for 2 år genvalgtes Helle Baktrup.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgtes Timmy Rosenmejer.

Alle blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Birthe Svendsen (formand), Birgitte Horn (næstformand), Helle Baktrup (sekretær), Dan Skjold Heuser, Bjarne Stender, Tove Thomassen og Timmy Rosenmejer

### 7. Valg af administrator.

Som administrator genvalgte Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab. Birgitte Grubbe takkede for valget.

### 8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgte revisionsfirmaet Gyra, Lops & Brandt, Statsautoriserede Revisorer A/S.

### 9. Eventuelt.

En andelshaver indskærpede overfor de øvrige, at man skal være omhyggelig med sortering af affaldet og følge de anvisninger, der står på containerne. Det blev præciseret, at der ikke må smides mælkekartoner og pizzabakker i papcontaineren, og at papkasser skal tømmes for alt (flamingo m.v.) og klappes sammen. Hvis andelshaverne ikke selv gør det rigtigt, skal viceværten gøre det, og dette generer ham og forhindre ham i at udføre andet arbejde. Endvidere blev der gjort opmærksom på, at hård plast inden det smides i containeren, skal være rensat og skyllet

Der bør heller ikke stå affald, sko og andet på trapperne. Dette generer trappevaskernes arbejde.

Endvidere blev andelshaverne opfordret til at lade være med at smide reklamer og andet i opgangene, idet dette er en brandfælde. Tag reklamer m.v. med op og smid det ud der.

Det blev nævnt, at den nye vicevært vil sprøjte for ukrudt. Bestyrelsen oplyste, at man vil indskærpe overfor viceværten, at der ikke må sprøjtes med ukrudtsmiddel i gården.

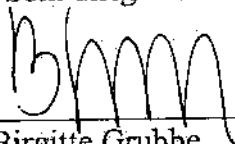
En andelshaver oplyste, at man eventuelt kunne sprøjte med en blanding af vand og eddike.

Mette Ammitsbøll Nielsen gjorde opmærksom på, at hun gerne vil hjælpe med at lave hjemmeside, og opfordrede andre, der var interesseret i at lave en velfungerende hjemmeside for foreningen, om at melde sig til hende.

Intet yderligere af protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.00.

Som dirigent:



Birgitte Grubbe

I bestyrelsen:



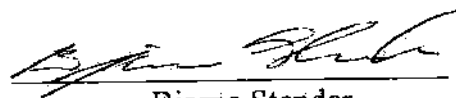
Birthe Svendsen



Birgitte Horn



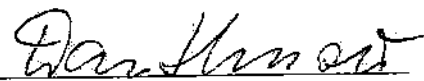
Helle Baktrup



Bjarne Stender



Tove Thomassen



Dan Skjold Heuser



Timmy Rosenmejer

A/B Amagerbo  
Ordinær Generalforsamling 16.04.2012

## Bestyrelsens beretning

Velkommen til denne 43. ordinære generalforsamling i A/B Amagerbo

Det har været et år, hvor vi har fået smagt på naturens kræfter på en anden måde end i det foregående år, hvor vi havde rigtig meget sne. Alle kan vel huske sommeren 2011 som en utrolig våd en af slagsen, hvor der var meldinger i pressen om usandsynlig mange vandskader. Vi i Amagerbo gik ikke ram forbi. Lars i Østerdalsgade 9 og især Sanne i Østerdalsgade 7, der har kælder i deres lejlighed oplevede et sandt mareridt, men også andre beboere, især de med kældre i Dalføret, måtte til at sortere i deres gemmer, i det der var blevet ubrugeligt af vandskaden og det der kunne reddes. Men også i Glømmensgade oplevede nogle beboere, at de havde fået vand i kældrene. Varmekælder 1 var omdannet til et veritabelt badebassin med en dybde på ca. 1 m. Vores ekspansionstank rev sig løs og både grundvandspumpen og cirkulationspumpen druknede. Mange cykelkældre, "foto-kældren" og "hobby-kældren" var oversvømmet, ja vandet fandt også ud af, at bane sig vej gennem murværket ind til kældergangene. Det var vanskeligt, at få fat i pumper og affugtere, men heldigvis, kom vores blikkenslager Martin Bang, øjeblikkelig til hjælp med dykpumpe, så vi i løbet af natten kunne få tømt varmekælderen, og vandstøvsuger. Vi har indkøbt 2 stk. affugtere. Mange beboere har været til en stor hjælp, både med fjernelse af vand og med at rende rundt med opslag og stemme dørklokker. Det vil vi gerne bringe en stor tak for.

Vi har også haft andre vandskader i det forløbne år. Fra vaske- og opvaskemaskiner der har været utætte. I den forbindelse, vil vi erindre om, at ved opstilling af sådanne maskiner i køkkener, skal der være en "drypfangsmåtte" under maskinen. Samtidig vil vi anmode om, at man ikke sætter maskiner til at køre, når disse maskiner er alene hjemme. Vi har haft sprængte vandrør, desværre hos en beboer der var bortrejst, men dette blev da opdaget af underboen, da vedkommendes loft på badeværelset hang faretruende ned.

Vi har fået malet vinduer efter vedligeholdelsesplanen for vinduesmaling. Vi har konstateret, at flere vinduer var rådne i bundstokken, til trods for, at vi har fulgt vedligeholdelsesplanen. Frovin, som har leveret vores vinduer, er blevet overtaget af andre. Vi har fået at vide, at grunden til, at vinduerne

rådnede, var, at der trængte vand ned ved kitfalsen som vi ved leveringen af vinduerne fik at vide, at vi ikke skulle male. Vi har nu fået, at vide at kitfalsene skal vedligeholdes med maling, hvorfor vi nu efterlever dette.

Vi udsatte sidste år reparation af sætningsskader på facaden i Østerdalsgade. Dette er nu udført. Vi holder løbende øje med om der opstår nye sætningsskader i facaderne.

Vi har fået sat mat film på ruderne i vaskeriet, så man ikke skal føle sig overbegloet, især i morgen- og aftentimerne. Vi håber, at det fungerer tilfredsstillende.

Som nogle vil huske, omtalte vi sidste år, det pålæg vi havde fået af Københavns Kommune om at forny slidlaget på Østerdalsgade. Vi var ikke enige med kommunen om fordelingsnøglen de implicerede ejendomme og institutioner imellem, hvorfor vi har været til møde i kommunen. Fordelingsnøglen blev ikke ændret, men regningen blev heldigvis mindre end først antaget.

Vi havde talt om, at få lagt tagenedløbene på Peder Lykkesvej ned under fliserne og ført dem til brøndene på cykelstien. Da det var de samme personer i kommunen, som vi skulle tale med om sagen, besluttede vi, at vente med det, til Østerdalsgade-sagen var afsluttet. Vi har tænkt os, at køre videre med projektet i indeværende år.

Vi har været lidt tilbageholdende med at bruge løs af budgettet, dels p.g.a regningen for asfalteringen af Østerdalsgade, dels fordi vi ikke er helt sikre på, hvor meget vandskaderne kommer til at belaste vores budget. Regningen for Østerdalsgade, blev som nævnt billigere en ventet, men regningen kom så sent, den skulle betales 16. december. Vores regnskabsår slutter 31. december. Da vi kunne se, at vi havde penge i budgettet og vi havde tiltagende udgifter på, dels at udskifte defekte armaturer på køkkentrapperne, dels havde vi nogle problemer med lyset på køkkentrapperne i Østerdalsgade 7, Dalføret 2 og 4, hvor vi gentagne gange måtte rekvirere elektriker samt, at der tidligere havde været ønsker fremme på generalforsamlingen om, at udskifte til mere strømbesparende armaturer. Derfor besluttede vi at sætte arbejdet i gang med udskiftning af armatur. Fra Stueetagen til loftetagen, tænder lyset kun på den repos, hvor der er brug for det. I kælderen har vi valgt konstant lys som vi plejer, for at få lysfald ud i gården.



Vores træer i Dalføret og i Glommensgade har ikke været knudebeskåret siden vores tidligere varmemester Erik Braaten var her. Dette er nu gjort, sikkert til glæde for mange af vore beboere i stueetagen.

Det har også været året, hvor vi tog afsked med vores varmemester Jan Hallin, der gik på efterløn pr. 1. april. Vi ønsker for ham, at han må nyde sit otium.

Vi vil her også byde velkommen til vores nye mand på posten, Kim Jørgensen. Vi vil henstille til at man, hvis man har behov, kontakter ham i kontortiden fra 12. til 13, så han i det daglige kan få ro til, at komme ind i arbejdet og i alle Amagerbos krinkelkroge.

Vi har i budgettet sat penge af til en ombygning af vore skraldehuse. Grunden er, at forsøget med at kildesortere affaldet nu er blevet permanent. Det ville være hensigtsmæssigt, at alt affald henkastes i de dertil beregnede containere og, at disse containere blev placeret i skraldehusene eller i storskraldehusene. Vi har også oplevet, at flere af tagene på skraldehusene er utætte. Derfor påtænker vi, at ændre tagkonstruktionen til et tag med lidt rejsning og en tagrende mod flisearealet.

Når vi nu er ved affald, så husk lige, at poser og sække og andet affald, skal blive i jeres lejligheder indtil de skal kastes i de respektive containere. De skal IKKE henstilles på reposer, trapper, kældergange og andre upassende steder på ejendommen.

Cykler –Cykler –Cykler, jo København er kendt som cyklernes by ude omkring i verden. ...men det kan jo godt blive for meget af det gode. Efter vandskaden 2.juli står der rigtig mange cykler i gården. Har disse nogen ejermand? På gaden står der ligeledes mange cykler i stativerne og op ad husmurene, nogle endog fastlåste. Vi forstår godt, at man vil sikre sin cykel, men sæt dem da ned i cykelkælderen, der er der da også låst.

Der ligger rigtig meget legetøj og flyder. Ryd da op eller smid det ud.

Det var så de sure opstød, nu til noget helt andet.

Tak til Fastelavnsudvalget.

Tak til initiativtagerne til "legepladsens fødselsdag".

Tak til Halloween heksene og skeletterne

Tak til blomsterpasserne

Det de traditionerne der binder os sammen til familien Amagerbo