



REC Administration ApS
CVR-nr. 2983 1769
Prags Boulevard 92, 1.
DK-2300 København S

post@rec-administration.dk
www.rec-administration.dk

Tlf. 3920 6161
Fax 3920 4250

Referat af generalforsamling

Onsdag den 13. april 2011 kl. 19:00 blev der i menighedslokalerne ved Filips Kirke, Kastrupvej 57, afholdt **ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bredegrund**, med følgende dagsorden:

1.
 - a. Valg af dirigent
 - b. Valg af referent
 - c. Valg af stemmetæller
2. Bestyrelsens beretning for 2010
3.
 - a. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2010.
 - b. Fastsættelse af andelskronen. Bestyrelsen foreslår uændret andelskrone.
 - c. Godkendelse af budget for 2011.
4. Indkomne forslag:
 - a. Etablering af grundfond i Ejerforeningen Bredegrund
 - b. Forslag om ophævelse af den automatiske pristalsregulering af boligafgiften
 - c. Forslag om etablering af vandmålere
 - d. Forslag om ændring af foreningens regnskabsår – vedtægtændring, se vedlagte bilag.
5. Valg af formand. Janett Frederiksen er pga. fraflytning afgået som formand i årets løb, hvorefter næstformanden, Sune Tang Lauritsen, er indtrådt i hendes sted. Sune Tang Lauritsen er villig til at modtage valg som formand.
6. Valg af to bestyrelsesmedlemmer. På valg er Steffen Seifert Hansen og Lena Hartmann. Lena Hartmann indtrådte som bestyrelsesmedlem i stedet for Sune Tang Lauritsen. Både Lena og Steffen er villige til at modtage genvalg.
9. Valg af to Suppleanter
10. Eventuelt.



REC Administration ApS
CVR-nr. 2983 1769
Prags Boulevard 92, 1.
DK-2300 København S

post@rec-administration.dk
www.rec-administration.dk

Tlf. 3920 6161
Fax 3920 4250

Ad 1a) - valg af dirigent

Jesper Rydahl Pedersen fra REC Administration blev enstemmigt valgt som dirigent, og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og at 36 andelshaver var fremmødt, heraf 9 ved fuldmagt. Jesper oplyste endvidere, at indkaldelsen var fremsendt på tryk.

Ad. 1b) – valg af referent

Heidi Hansen – REC Administration blev enstemmigt valgt som referent.

Ad 1c) – valg af stemmetællere

Lari Knudsen og Flemming Jensen blev valgt som stemmetællere.

Ad 2) – bestyrelsens beretning

Årsberetning 2010 var uddelt på forhånd og refereres derfor ikke i sin helhed.

En stor del af diskussionen under dette punkt koncentrerede sig om det forhold, at bestyrelsen har besluttet at omlægge viceværtfunktionen, så den varetages af et eksternt firma og ikke om hidtil af en fast ansat vicevært. Herunder oplystes det bl. a., at:

Bestyrelsen har kontaktet et firma, som varetager viceværtopgaver og de har fremlagt de opgaver som foreningen ønsker udført. Der vil være et døgn. tlf. nummer som man kan ringe til, ved akutte tilfælde. Bestyrelsen har prøvet at finde en så fleksibel ordning, så behovet for mange forskellige håndværkere minimeres. Der har både været positive og negative sider med den nuværende vicevært – bestyrelsen mener, at have fundet et firma, som har den samme pris og som har muligheder for at løfte flere opgaver inden for det samme tidsrum end den nuværende vicevært.

På spørgsmålet om det samlede serviceniveau oplystes, at der er en prøveperiode på den nye viceværtsordning – 3 mdr. startende fra den dag, hvor den nuværende vicevært stopper (d. 30. juni 2011) - der vil desuden være en løbende evaluering af om opgaverne er udført tilfredsstillende. Lige i øjeblikket er der en afløserordning p. g. a. viceværtens sygdom. Viceværtfirmaet skal efter kontrakten sikre, at ejendommen overholder de krav, der stilles efter loven, som f. ex. snerydning m.v.

Man kan altid sende en mail til bestyrelsen eller lægge et brev ind i postkassen til bestyrelsen, hvis man har behov for kontakt med ejendommens ansvarlige. Der er i øvrigt indgået aftale om, at der kommer en vicevært til foreningen 1-2 gange ugentligt.

Netop i forbindelse med andelshaveres kommunikation med bestyrelsen spurgtes der til, om man kunne få godkendt nye andelshavere hyppigere end den ene gang om måneden, bestyrelsen har besøgsterid. Det vil typisk **ikke** være muligt, men hvis man allerede ved, at man skal fraflytte, kan dette planlægges således, at køber og sælger underskriver papirerne inden bestyrelsen underskriver.

Proceduren herfor vil blive lagt på foreningens hjemmeside i den nærmeste fremtid. Alle kan kontakte bestyrelsen pr. brev, email eller personligt. At kontakte bestyrelsen via hjemmesiden er blot en ekstra service i forhold til, hvad der har været tilbudt tidligere. Det er dog også et tiltag, der gør kommunikationen mere tidsvarende og i nogen tilfælde tillader, at man hurtigere får et svar.

Byggesagen

Om byggesagen bemærkede administrator, at foreningen har indsigelse såvel i forhold til det indvendige som det udvendige arbejde.

Rengøring og oprydning

Fra flere sider blev der efterlyst bedre trapperengøring. Bestyrelsen er enig i, at rengøringen på trappevask er p. t. ikke i orden og har det som et fokuspunkt og har indhentet en pris på et alternativ. Bestyrelsen oplyste, at der fremover vil være et skema, som skal udfyldes hver gang der har været trappevask.

Varmeforsyning

I fortsættelse af tidligere klager over manglende varme oplystes det, at der er udarbejdet en ekstern redegørelse af en VVS-ingeniør. Konklusionen er, at det nuværende arbejde udført af totalentreprenøren er utilstrækkeligt, og der er rejst krav over for totalentreprenøren i denne anledning. Bestyrelsen har særligt fokus på problemet og er ved at finde ud af, hvilke muligheder der findes til løsning heraf. Det er klart, at det er særligt slemt i hjørnelejlighederne.

Graffiti m. v.

På foranledning af en andelshaver drøftedes graffiti-afrensning, og det oplystes, at bestyrelsen har indhentet tilbud for at få graffiti fjernet og konstateret at det er meget dyrt. Træværkgraffiti er med i den nye viceværtordning, men ikke murværk, da dette kræver speciel behandling.

Motorcykler og knallerter må ikke stå i gården jfr. husorden, kun i dertil indrettet skur. Bestyrelsen opfordrer alle beboere til at overholde husorden. Et er uacceptabelt, at fliserne tilsvinen af olie, der ikke kan afrenses. Bestyrelsen henviser endnu en gang til at alle følger husorden. Det blev pointeret, at det er et fælles ansvar at opretholde husorden. Alle må påtale manglende overholdelse.

Dette punkt på dagsordenen sluttede med, at flere udtalte ros til bestyrelsen. Der er sket meget i foreningen i det seneste år.

Ad.3) – Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2010, andelskronen samt budget 2011

Kurt Christensen fra AP revision forlagde regnskabet.

Revisionspåtegning uden anmærkninger.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Andelskronen blev **9.949 kr. pr. kvm** blev enstemmigt vedtaget.

Drift og likviditets budget blev ligeledes gennemgået af Kurt Christensen fra AP revision.

2.5% boligafgiftsstigning pr. 1.7.2011.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at den mente budgettet indeholdt tilstrækkelige til viceværtsudgifter.

På forespørgsel om, hvorledes en rentestigning vil påvirke foreningens likviditet, oplyste revisor, at en sådan stigning kun i ganske ringe grad vil kunne ses på likviditeten, men derimod have en ganske stor indflydelse på værdien af foreningens gældsposter. Groft sagt ville andelsværdierne stige ved en rentestigning.



REC Administration ApS
CVR-nr. 2983 1769
Prags Boulevard 92, 1.
DK-2300 København S

post@rec-administration.dk
www.rec-administration.dk

Tlf. 3920 6161
Fax 3920 4250

Indkomne Forslag

Ad. 4.a) – etablering af grundfond i Ejerforeningen Bredegrund

Grundfond – E/F Bredegrund består af 17 parter – A/B Bredegrund har et stort flertal.

Andelsboligforeningen og de 16 ejerlejligheder på toppen udgør sammen E/F Bredegrund. I forbindelse med dette foreslår bestyrelsen at der oprettes en grundfond, således at der kan være økonomisk grundlag til fælles renoveringsomkostninger. Bestyrelsen ønsker mandat til at gå videre med dette.

Det vil være en fordel med opsparat kapital til dækning af renoveringsomkostninger til bl.a. trapperenovering, for at begrænse lånoptagelsen hertil.

Bestyrelsen fik mandat til dette – enstemmigt vedtaget

Ad.4.b) – ophævelse af pristalsregulering af boligafgiften

Der har været stort varmetillæg til huslejen og bestyrelsen ønsker at fjerne pristalsregulering, evt. kan man bruge den stigning til at indbetale til fonden.

Revisor oplyste, at det vil påvirke foreningens økonomi negativt med ca. 120.000 kr. årligt, hvis man undlader pristalsregulering.

Hvis man opsiger pristalsregulering, vil man gå glip af ca. 120.000 kr. om året.

Forslaget blev sat til afstemning

5 var for forslaget

15 var imod forslaget

Forslaget er nedstemt.

Ad.4.c) - etablering af vandmåler

Bestyrelsen meddeler, at den har haft møde med Brunata. Når der ikke er vandmåler, afregnes på en speciel måde – i forhold til antallet af kvm. og værelser.

Ved installation af vandmåler er der tendens til at ens forbrug falder. Københavns kommune giver tilskud til dette projekt. Foreningen skal alligevel reparere stigestreng på bagtrapperne. I stedet for at skifte dele af disse rør kan man indsætte vandmåleren ind og dermed kan besparelsen udligne noget af omkostningen til vandmåleren.

Med hensyn til finansiering – kan man evt. benytte provenuet fra salg af en lejelejlighed, endvidere kan det oplyses, at der hvor man har installeret vandmåler, kan forbruget falde med op til 30 %.

Bestyrelsen har forsøgt at få kontakt til Københavns Energi, men dette er desværre endnu ikke lykket, vandudgiften udgør ca. 16% af den samlede udgift.

Forslaget er enstemmigt vedtaget.



REC Administration ApS
CVR-nr. 2983 1769
Prags Boulevard 92, 1.
DK-2300 København S

post@rec-administration.dk
www.rec-administration.dk

Tlf. 3920 6161
Fax 3920 4250

4.d.) - ændring af regnskabsår

Der henvises til det stillede forslag. Denne ændring kan ikke vedtages endeligt, fordi den indebærer en ændring af vedtægterne, men forslaget går alligevel til afstemning som oplæg til endelig vedtagelse på en senere generalforsamling.

Forslaget blev endeligt vedtaget, om end ikke med foreskrevet flertal.

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling følger med henblik på vedtagelse af ovenstående.

5. Indkomne forslag

Forslag 1. Etablering af gyngestativ – rutsjebane i gården.

Forslaget blev stillet uden forudgående undersøgelse af omkostningsniveauet.

Under diskussionen blev det nævnt, dels, at gården skal være et værested for alle, dels at der ligger en stor legeplads lige over for. Endvidere blev det oplyst, at en korrekt indretning af legeplads er ganske bekosteligt og meget regelbundet.

Forslagsstilleren arbejder videre med forslaget, og kan naturligvis genfremsætte det, hvis det bliver nedstemt.

Forslaget blev herefter nedstemt med 14 stemmer imod og 9 for.

Forslag 2 - afholdelse af et loppemarked i gården.

Forslagsstilleren mente, at det ville være en god ide og kunne udvikle sig til en hyggelig dag,

Det blev oplyst, at man først bør kontakte politiet for dette, da gården så bliver offentligt rum for derfor at forhøre sig om, hvilke regler, der er for dette. Hvis al det formelle er på plads – kan man godt holde loppemarked, men det skal undersøges, om der er forsikringsmæssige spørgsmål.

Forslaget skal præciseres mere og bliver på ny forelagt på næste generalforsamling.

Forslaget blev modificeret, så det fremgik, at man stemmer om, hvorvidt det er muligt at afholde et loppemarked, hvis alle formaliteter er i orden og det ikke vil blive en udgift for AB Bredegrund. Evt. udgifter skal betales af folk, der har stande.

Forslaget blev vedtaget
2 var imod

Forslag 3. Vaskemaskine – det foreslås, at man kan reservere op til 3 maskiner. Dette forslag er desværre ikke runddelt, men har været afleveret rettidigt.

Forslaget blev efter kort diskussion sat til afstemning.

23 var for forslaget
2 var imod forslaget
Forslaget blev vedtaget.

RECREC Administration ApS
CVR-nr. 2983 1769
Prags Boulevard 92, 1.
DK-2300 København Spost@rec-administration.dk
www.rec-administration.dkTlf. 3920 6161
Fax 3920 4250**Forslag 4.** Parkering forbudt foran cykelstativer.

Forslaget er motiveret af, at det er svært bl. a. for offentlige myndigheder, at komme ind med deres vogne – Bredegrund 7-9-11. Bestyrelse og administration gjorde opmærksom på, at kun de offentlige myndigheder kan bestemme parkeringsforbud.

R98 har påkørt altaner, da de ikke kan komme frem pga. parkerede biler. Desuden er det også gået ud over nedløbsrørene på bygningen.

Bestyrelsen mener, at man skal rette henvendelse til vej og park for at få løst dette problem

Ad.6) - valg af formand

Sune blev valgt som formand.

Ad.6,1) - valg af bestyrelsesmedlemmer

Genvalg for Steffen Seifert Hansen

Nyvalg for Lena Hartmann

Linda Højmark har stillet op til bestyrelsen og evt. suppleant. Da hun ikke var til stede kunne hun ikke vælges.

Steffen Seifert Hansen og Lena Hartmann blev valgt.

Ad.7) - Valg af suppleanter.

Linda Højmark stiller op

Jørgen Larsen stiller op

Begge blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand: Sune Tang Lauritsen

Best. medlemmer:

Steffen Seifert Hansen

Lena Hartmann

Maria Sparby

Henrik Petersen

Suppleanter: Jørgen Larsen
Linda Højmark

Ad. 8) - Eventuelt

Om bredbåndstilslutningen oplystes det, at andelshavere, der ønsker at opsigte deres nuværende pakke er kommet for sent – for man skal betale for de første måneder – men man kan ændre det til kr. 399,00 i stedet for kr. 330,00 og beholde samme tilbudspakke som alle fik tilbudt oprindeligt.

Generalforsamling blev hævet 22.07.

Som dirigent på generalforsamlingen,


Jesper Rydahl Pedersen.

Jesper Rydahl Pedersen

Cand.jur.

Gadevangen 60

2800 Lyngby