

Referat af Generalforsamling 29. april 2009

Dagsorden

1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent.
2. Protokol fra seneste generalforsamling
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapporten.
5. Fordeling af overskud. Fastsættelse af andelskrone. Bestyrelsen foreslår, at overskud på 518.470 kr. overføres til egenkapitalen, og at andelskronen fastsættes til uændret 590,72
6. Drøftelse af fremtidig vedligeholdelse – især for så vidt angår vinduer, koldtvandsrør i kælder, isolering af kælderlofter og isolering af lofter mod tagrum.
7. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
8. Budget. Bestyrelsen har udarbejdet budget for 2009 med og uden boligafgiftsstigning til generalforsamlingens godkendelse.
9. Fastsættelse af gebyr for det i § 15 stk. 2 nævnte
10. Indkommende forslag
11. Valg af bestyrelse og suppleanter
12. Valg af revisor
13. Eventuelt

Ad 1:

Dirigent – Søren Kornum, Stemmetællere – Marianne Wyrwick og Nils Hansen, Referent – Anders E. Ø.-Andersen.

Søren Kornum kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt varslet i henhold til vedtægterne, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet der var 31 fremmødte, hvoraf en gik før tid, og 5 fuldmagter. I alt 36.

Punkt 10 ud gik af dagsordenen da der ikke var modtaget indkommende forslag.

Ad 2:

Referaterne af de 3 afholdte generalforsamlinger blev godkendt uden bemærkninger.

Ad 3:

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen, og blev derfor ikke læst op. Formanden opsummerede årets gang i hovedtræk, her i blandt at der i perioden ikke har været mange opkald til formanden.

De andre bestyrelsesmedlemmer fortalte om deres arbejde i bestyrelsen, og om de opgaver de varetog. Ingen af bestyrelsesmedlemmerne havde følt sig overbebyrdet.

Der blev stillet spørgsmål til bestyrelsens beretning fra flere andelshavere. Et spørgsmål omhandlede et eventuelt manglende referat af den ekstraordinære generalforsamling hvor overgangen til YouSee blev vedtaget. Dette referat genudsendes.

Et andet spørgsmål vedrørte de ophængte telefonlister, og hvilke beføjelser den enkelte andelshaver havde. I akutte tilfælde kan alle og skal alle andelshavere handle – hertil har A/B Langøgård en døgntelefonservice hos viceværtfirmaet. Bestyrelsen sørger for opdatering af listerne. Listerne viser de firmaer som A/B Langøgård benytter til håndværk mv.

Et sidste spørgsmål vedrørte venteliste 4, der er venteliste for personer uden familiær tilknytning, og status for salget af lejligheder. Det har været svært at sælge lejligheder, og de andelshavere der har solgt har selv fundet køberen. På nuværende tidspunkt er der en lejlighed til salg.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 4:

Årsrapporten blev gennemgået af Søren Kornum, da revisor ikke kunne deltage i generalforsamlingen. By&Boligs adresse på forsiden og side 1 er forkert.

Resultatopgørelsen viste et overskud på 518.470 kr.

Vand og El er en af de poster der har bidraget til dette overskud, da der i en årrække er blevet opkrævet alt for meget – det er nu tilbagebetalt, og det forventes at næste års regnskab giver et retvisende beløb.

Ligeledes var der en ekstra indtægt i forbindelse med salg af den næstsidste lejelejlighed.

På side 6 er der fejl i årstallet for den anførte ejendomsværdi på 119.000.000 kr. Der står 2008, men beløbet er værdien fra 2006.

Som følge af skiftet til YouSee vil der blive opkrævet mere i husleje, stigningen vil dog først træde i kraft når overskuddet på fællesantenneanlæg, side 7, er mindre end nu.

Årsrapporten og regnskabet blev godkendt, med 35 stemmer for og 1 imod.

Ad 5:

Det blev enstemmigt vedtaget at overskuddet overføres til egenkapitalen.

Det blev enstemmigt godkendt at bibeholde andelskronens nuværende værdi på 590,72

Ad 6:

Til grundlag for dette punkt var tilstandsrapporten blevet sendt til alle andelshavere, nogle havde dog modtaget den ret sent, og derfor ikke nået at læse den.

Vinduer er den største post i tilstandsrapporten, og afstedkom spørgsmål vedr. overslaget på 10 mio. kr. I dette overslag er inkluderet stillads mv, og derfor bliver beløbet så stort.

Søren Kornum fremlagde 3 forskellige måder at finansiere på:

1. Forlængelse af låneløbetiden for de fastforrentede lån.
2. Optagelse af forskellige typer af afdragsfrie lån
 - a) Obligationslån
 - b) rentetilpasning, i perioder af 10 år
3. kombination af rentefrie lån og afdragslån.

Herefter diskuteredes prioriteringen af de nødvendige arbejder i forbindelse med renovering.

Følgende blev prioriteret:

- vandrette rør
- isolering
- vinduer

Det blev i forbindelse med diskussionen foreslået at afholde et stormøde senere på året, hvor punkterne i tilstandsrapporten kunne drøftes. Hertil kunne finansiering tages med i drøftelsen.

Ad 7 & 8:

De to budgetter medfører begge et fald i likvide midler. Det ene budget er uden boligafgiftsstigning, og dermed status quo, mens det andet indeholdt en boligafgiftsstigning på 5%, og et mindre fald i de likvide midler.

Der blev herefter stemt om budgettet med 5% boligafgiftsstigning:

For : 32 Imod: 3

Boligafgiftsstigningen på 5% til ikrafttræden den 1.7.2009 blev således godkendt

Ad 9:

Det nuværende gebyr på 2800 kr. bibeholdes.

Ad 10:

Udgået

Ad 11:

Formanden havde allerede ved sit valg på generalforsamlingen sidste år meddelt, at han kun ville sidde 1 år. Næstformanden havde tidligere på året trådt ud af bestyrelsen.

Der var flere interesserede der meldte sig, og det blev besluttet at lade de interesserede, samt de blivende bestyrelsesmedlemmer gå til side og finde ud af fordelingen af bestyrelsesposter.

Formand (1år) : Lisbeth Sørensen

Næstformand(2 år): Gry Aarskov Sand

Bestyrelsesmedlem(2 år):Erling Adrian(modtog genvalg)

Bestyrelsesmedlem (2 år):Louise Thatt Jensen

Bestyrelsesmedlem(1år): Anders E. Ø.-Andersen(ikke på valg)

Bestyrelsesmedlem(1 år): Mikkel Adriansen

Suppleant(1 år): Julie Mørk-Hansen

Suppleant(1 år): Jonas Karker

Ad 12:

Generalforsamlingen gav bestyrelsen bemyndigelse til at finde en ny revisor

Ad 13:

Der blev spurgt til trappevask. Viceværtfirmaet er blevet bedt om at stramme op.

Oprydning på trapper, på lofter og i kældre er ikke kun et bestyrelsesanliggende, det er også den enkelte andelshavers ansvar.

Tak for en god generalforsamling.

København Ø, den 11/6 2009

Formand Lisbeth Sørensen

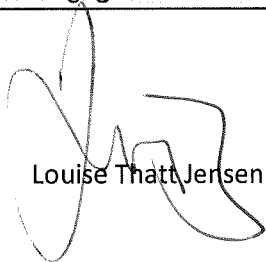
Lisbeth Sørensen

Gry Aarskov Sand

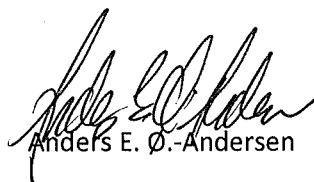
Gry Aarskov Sand

Erling Adrian

Erling Adrian



Louise Thatt Jensen

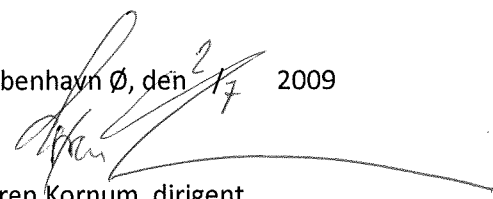


Anders E. Ø.-Andersen



Mikkel Adriansen

København Ø, den 27² 2009



Søren Kornum, dirigent

Bestyrelsens beretning 2008/2009

Vi overtog bestyrelsesopgaverne efter en periode uden en bestyrelse, hvilket naturligvis havde skabt et tomrum. Dette gav os muligheden for at gå til opgaven med et par friske øjne. Dette var også hjulpet af at vi var flere medlemmer som ikke havde været en del af den foregående bestyrelse.

Formanden havde til vores konstituering inddelt arbejdsopmråderne i 5 følgende område:

1. Ledelse/hovedansvar
2. Kontor/ventelister
3. Gårdlaug/Håndværkere
4. Økonomi
5. Processer/arbejdsgange

I dag har vi et bestyrelsesmedlem som er hovedansvarlig for hvert af områderne. Sammen med denne arbejdsdeling indførte Formanden også en anden mødekultur, nemlig at et bestyrelsesmøde maksimalt tager 3 timer inklusiv eventuel bespisning, og ligger i tidsrummet 18-21.

En af de opgave vi har løftet, var at lave en oversigt over hvilke telefonnumre der var relevante for beboerne. Dette tiltag blev lavet fordi vi ville nedbringe den arbejdsmængde som der tidligere havde ligget i diverse beboerkontakt. Dette blev gennemført på baggrund af den foregående bestyrelses kommentarer om en markant arbejdsbyrde. Derfor hængder der nu i hver opgang en oversigt over de mest relevante telefon numre.

Vi har samtidigt arbejdet med igen at få styr på vores ventelister, således at vi kan hjælpe til at vores lejligheden kan afsættes i tilfældet af en andelshaver ønsker at fraflytte foreningen. I den forbindelse har vi åbnet op for bog 4 i vores venteliste, som indeholder personer uden en familie relation til en andelshaver i vores forening. Dette er gjort så vi kan tilsikre at få solgt vores lejligheder. En opgave som i disse tider ikke er blevet lettere

I perioden siden vi blev valgt, har vi fået udarbejdet henholdsvis en Energimærkning og en Tilstandsrapport. Disse viser begge, at vi har en stor udfordring med vores klimeskærm – bestående af primært vinduer. Dette har vi derfor valgt at arbejde videre med. Dette fremgår af det punkt på dagsordenen som omhandler renovering af vores ejendom.

Vi har i efteråret 2008, og starten af 2009 været ramt af mørklægning i gården, og vise trappeopgange på Tåsingegade siden. Dette har vi i første omgang løst ved at skifte sikringer, men som problemet har vist sig at være tilbagevendende, har vi i stedet igangsat en gennemgang og renovering af vores gårdbelysning. Vores gamle udendørslamper viste sig at være i så dårlig stand, at de kortsluttede ved fugtigt vejr. Derfor er de nu alle udskiftet. Det samme har vist sig hos nogle af naboejendommenes lamper som er tilsluttet vores system. Disse er nu taget fra, så de ikke forudsager fejl fremover.

Der er kommet ny lovgivning for postkasser/brevsprækker. Der skal inden udgangen af 2009 være en brevkasse for neder af opgangen. Derfor har vi fået opsat postkasser, som nu blot venter på at komme i brug. Vi har samtidig oplevet en tiltagende slidtage på vores låse her i foreningen. Dette har medført en øget aktivitet med låsesmed, smørrelse, og nøgler som ikke passer pga. slidtage. Derfor har vi besluttet at

gennemføre en renovering af vores låse. Dette arbejde kombineres med postkasserne, således at det nu er muligt at få en unik og kopisikret nøgle til hver enkelt postkasse, som samtidig passer til opgangen, porten på Tåsingegade, cykelkældre, vaskekældre, barnevognsrum og legerum. Der vil for den enkelte andelshaver være mulighed for også at få sin hoveddør tilknyttet, dog med egen betaling.

Som uddybning til ovenstående, er der i loven åbnet mulighed for, at pensionister og gangbesværede stadig kan få posten bragt ind ad brevsprækken. Såfremt man vil søge dispensation, skal man henvende sig personligt til postkontoret eller gennem en fuldmagtshaver. Det er ligegyldigt hvilket posthus man henvender sig til.

Som en af de sidste ting vi har igangsat, så har vi valgt at lægge håndtering af alle regninger over til vores administrator By og Bolig. Dette er for at lette arbejdet i Bestyrelsen yderligere.

Nu er vi så kommet næsten et år længere hen, og det er igen tid til at der skal vælges medlemmer til bestyrelsen. Vi har i perioden været ramt af et par frafald, en suppleant og så vores næstformand. Det betyder at der er flere pladser ledige til engagerede mennesker som vil være med til at gøre en forskel.

Vi har kun tilbage og sige tak for et godt år – vi glæder os til at se hvad fremtiden bringer Langøgård!