

GENERALFORSAMLINGSREFERAT S/B HØJDEVANGEN

Onsdag den 23. april 2014 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i S/B Højdevangen i Sundbyøster Hallen Cafeteria, Amagerbrogade 189, 2300 København S.

Dagsordenen var følgende:

- 1 Valg af dirigent, referent samt stemmetællere.
- 2 Bestyrelsens beretning.
- 3 Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5 Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan.
- 6 Forslag.

A Bestyrelsen stiller følgende forslag:

Vedtægtsændring § 3, stk. 2.

Vedtægtsændring § 6, stk. 4.

Vedtægtsændring § 11, stk. 3 og stk. 4.

Vedtægtsændring § 18, stk. 2.

Vedtægtsændring § 29, stk. 2.

Vedtægtsændring § 31, stk. 4.

- 7 Valg til bestyrelsen.

A Valg af formand og 1 bestyrelsesmedlem:

På valg:

Formand Claus Flyger (valgt i 2012 for 2 år)

Martin Rud Hansen (tiltrådt efter Ina Pedersen for 1 år)

Derudover består bestyrelsen af:

Næstformand Mads Jørgensen (valgt i 2013 for 2 år)

Carsten Holm (valgt i 2013 for 2 år)

Kasserer Rasmus Bøgelund (valgt i 2013 for 2 år)

B Valg af suppleanter

8 Eventuelt.

Ad 1

Til dirigent valgtes advokat Kjeld Jørgensen, som konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. 29 ud af 78 andele var repræsenteret personligt eller ved fuldmagt.

Ad 2

Bestyrelsens formand, Claus Flyger, aflagde beretning. Den trykte beretning vedhæftes nærværende referat.

Lys over indgangsdøre og nummerskilte opsættes, når facaden er færdig.

Flere ejere klagede over dørpumperne, som larmer i de omliggende stuelejligheder. Martin tilbød at kontakte en ekspert fra Dorma, som har leveret pumperne for at få pumperne justeret korrekt. Det er strengt forbudt, at beboerne justerer på pumperne.

Facaderenovering m.v. forventes afsluttet i slutningen af 2014.

Ad 3

Kjeld Jørgensen gennemgik den af GLB Revision Statsautoriserede Revisorer A/S udarbejdede årsrapport for 2013 udvisende et underskud på kr. 248.265 efter afholdelse af ekstraordinære genopretnings- og renoveringsarbejder på kr. 443.166. Egenkapitalen var negativ med kr. 7.972.923.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Andelskronen kan fastsættes i overensstemmelse med note 26 i årsrapporten, hvorefter andelsværdierne kan fastsættes på baggrund af de af Københavns Kommune godkendte forbedringer på ejendommen til i alt kr. 13.541.604. Den maksimale andelskrone for de enkelte lejlighedstyper er fastsat i noten.

Når facaderenoveringen er afsluttet, vil bestyrelsen tage kontakt til kommunen for godkendelse af forbedringsdelen ved de mange nu udførte arbejder. Den endelige forbedringsdel er derfor endnu ikke forhandlet på plads med kommunen, men der vil formentlig blive tale om et betydeligt beløb. Ved overdragelse af andele i perioden indtil der foreligger en endelig aftale med kommunen, må der indgås individuelle aftaler mellem køber og sælger om, hvem der skal have værditilvæksten, når aftalen foreligger.

Ad 4

Det af bestyrelsen udarbejdede budget for 2014 blev drøftet.

Bestyrelsen foreslår en stigning i boligafgiften på 3 %, hvilket mange andelshavere fandt meget højt henset til, at pensioner og lønninger er steget langt mindre.

Bestyrelsen fastholdt sit forslag om en 3 % stigning henset til de vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres på ejendommen i de kommende år, jfr. dagsordenens punkt 5.

Efter en drøftelse var der overvældende flertal for at vedtage bestyrelsens forslag om en 3 % stigning i boligafgiften.

Ad 5

Mads Jørgensen redegjorde for den af bestyrelsen udarbejdede genopretnings- og vedligeholdelsesplan, som vedhæftes nærværende referat. Planen rækker helt til 2034 og vil, hvis alle arbejder udføres, beløbe sig til kr. 23.660.000. Der er dog tale om arbejder over en meget lang periode. Baggrunden for bestyrelsens forslag om forhøjelse af boligafgiften er bl.a. at tage højde for, at den nødvendige boligafgift for finansiering af arbejderne ikke vil komme pludseligt. Budgettet indeholder mulighed for, at foreningen kan spare op til de kommende arbejder.

Ad 6.A

Rasmus Bøgelund redegjorde for bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer, som er en opdatering af de eksisterende vedtægter med tilretninger efter, hvorledes foreningen administreres.

Forslagene blev enstemmigt vedtaget.

Efter § 25, stk. 2, kræver vedtægtsændringer imidlertid, at de vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med 2/3 flertal. Da der alene var repræsenteret 29 og 2/3 udgør 52, kunne forslaget ikke vedtages endeligt.

Efter vedtægterne kan forslaget vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling, hvor vedtagelseskravet alene er 2/3 af de på generalforsamlingen fremmødte.

Der indkaldes derfor til ekstraordinær generalforsamling til afholdelse den 2. juni 2014 kl. 19 på foreningens kontor.

Ad 7

Claus Flyger blev enstemmigt genvalgt som formand for en 2-årig periode.

Endvidere blev Martin Rud Hansen indvalgt i bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af Claus Flyger (formand - 2014), Mads Jørgensen (næstformand - 2013), Rasmus Bøgelund (2013), Carsten Holm (2013) og Martin Rud Hansen (2014).

Til suppleanter blev valgt Ken Aoki og Pia Bergmann.

Ad 8

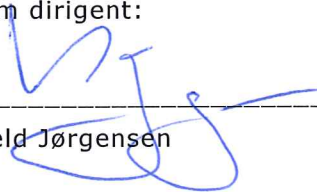
En andelshaver forespurgte, hvorfor der ikke er kameraer på de nye dørtelefoner. Bestyrelsen oplyste hertil, at kameraløsningen er meget dyr. Bestyrelsen har en vejledning til dørtelefonerne, hvis nogen ønsker at udnytte de mere avancerede muligheder i dørtelefonanlægget.

Der blev efterlyst udsendelse af et nyhedsbrev lidt oftere.

Det blev for få år siden undersøgt, om der var tilslutning til opsætning af altaner. Det er kun muligt på 1. og 2. sal, men der var ved undersøgelsen kun få interesserede. Bl.a. fordi kommunen kun tillod små altaner på ca. 2 m².

Det er sjældent, at der sælges lejligheder efter den interne venteliste, da det er sælger, der bestemmer, hvem der skal købe lejligheder.

Som dirigent:



Kjeld Jørgensen

Bestyrelsens Beretning

Generalforsamling d. 23. april 2014

Lad mig starte med at byde velkommen til vores nye andelshavere og vi håber at I vil deltage aktivt i foreningen og at I vil synes om at bo her.

Vi er jo en andelsforening og hvad ligger der så i det? For os som medlemmer af bestyrelsen gælder det først og fremmest om at få tingene til at gå op i en højere enhed. At træffe de rigtige valg på både kort og lang sigt. Derfor går vi meget op i at vælge løsninger, hvor vedligeholdelsen er minimal og "levetiden" lang. Som udgangspunkt er det vedtægterne, der sætter de rammer som vi alle skal navigere under, både bestyrelsen og andelshavere. Er der noget man ikke finder rimeligt i disse, så er det din ret at søge disse ændret og stille forslag på Generalforsamlingen jf. vedtægterne. Vi oplever tit i forbindelse med renovering eller vedligeholdende arbejde, at andelshaver finder det uretfærdigt at det "går ud over mig" at der skal udskiftes f.eks. faldstammer. Det være sig rørkasser, nedhængte lofter eller farven på den nye faldstamme. Herudover kommer al logistik-arbejdet, når der skal indsamles nøgler eller tages andre specielle hensyn. Jeg kan forsikre jer om at vi ikke gør nogle ting for bevidst at irritere andelshavere og lign. Vi gør et stykke fælles arbejde, som vi mener er til gavn for foreningen og dermed alle andelshavere.

Overskriften for bestyrelsen i 2013 må være "Lettere frustrerende", det er nemlig ikke alle projekter der er gået efter planen.

Facaderenovering

Facaderenoveringen var et af de projekter, som bidrog til frustrationen. Byggeudvalget havde nogle ting, hvor man ikke mente at det udførte arbejde var 100 % i orden og man forsøgte at løse dette via dialog med Adserballe & Knudsen. Desværre viste det sig, efter lang tids forsøgen, at det ikke var muligt at blive enig om en løsning, som alle kunne være tilfredse med. Derfor indledte vi en Syn & Skøn-sag, hvor en uvildig skulle afgøre hvem der havde ret. Nu var vi henne i august og det tog 6 måneder at finde en uvildig part som begge parter kunne godkende. Herefter gik der tre måneder før vi blev indkaldt til Syn & Skøn, som foregik den 11/4-2014. I øjeblikket afventer vi stadig en afgørelse og det vil I høre nærmere om i et nyhedsbrev. Afhængig af udfaldet forventes det at dette projekt kan lukkes ned i år.

Tilskudsdeklaration

I september 2013 blev jeg kontaktet af en advokat, som fører en sag omkring Tilskudsdeklarationer for en anden forening. Her fik vi mulighed for at indtræde som biintervenient til støtte for sagen. Efter lidt dialog om hvad dette indebar, hvad der var af økonomisk risiko mv. kaldte jeg bestyrelsen sammen for at drøfte en beslutning. På foreningens vegne besluttede bestyrelsen at indtræde og der er nu berammet en dato senere i april. Dette er med stor sandsynlighed vores sidste chance for at komme fri af tilskudsdeklarationen via juraen og vi opfordrer ikke til at sætte jeres forventninger op. Også her, vil I høre nærmere i et nyhedsbrev.

Bestyrelsesseminar

I september 2013 var bestyrelsen også samlet en hel weekend på et bestyrelsesseminar, her havde vi mulighed for at tage fat i lidt større emner end normalt når vi mødes. Hvert bestyrelsesmedlem havde inden weekenden forberedt et emne. Der blev bl.a. drøftet; *tilskudsdeklaration, drift- og vedligeholdelsesplan, gennemgang af vedtægter og ændringer hertil, samt foreningslivet*. Jeg vil betegne dette som en succes og det kunne sagtens være noget vi ville gentage på et tidspunkt, da det giver os mulighed for at gå i dybden med bestemte emner, som normalt er meget tidskrævende.

Sociale medier

2013 blev også året hvor foreningen kom på Facebook og Twitter. Meningen med dette tiltag har været at bestyrelsen meget hurtigt kan kommunikere informationer af generel karakter, som bliver pushet til de andelshavere, som benytter disse medier. Det er tiltænkt mest som en-vejs-kommunikation, henvendelser skal stadig sendes via mail, telefon eller i kontortiden.

Faldstammer

Vi er i øjeblikket i gang med at udskifte de allersidste faldstammer, så nu går der forhåbentlig mange år, før vi skal til dette igen.

Efter dialog med flere firmaer, blev der udvalgt to firmaer, som fik lov at byde på opgaven. REBO blev valgt pga. et gennearbejdet tilbud, deres erfaring med denne type opgave, samt pris. Alt i alt havde vi en god mavefornemmelse, som bekræftede vores valg af entreprenør.

Ny vejbelægning

I 2011 fik vi et påbud fra Københavns Kommune om at vores vej skulle renoveres og hvis vi ikke gjorde det, så ville de gøre det. De kunne gøre det for DKK 1,2 mio. og vi indhentede, sammen med grundejerforeningen, nogle tilbud ind. Vi gjorde det selv for i omegnen af DKK 500.000,- (Vores andel var ca. DKK 150.000,-). Dette projekt er blevet færdigt i 2013, en stor tak til Mads Jørgensen, som har været vores mand i den projektgruppe, der blev nedsat sammen med grundejerforeningen.

Nøgleudskiftning

Siden sidst har vi også udskiftet vores nøglesystem, som har bidraget til mere sikkerhed. Der var rigtig mange nøgler, som der ikke kunne redegøres for, som var gået tabt i forbindelse med fraflytninger, dødsfald og lign. Her skal lyde en stor tak til Carsten Holm, som har stået for selve udskiftningen af cylindre og sparet foreningen for mange penge.

Sociale arrangementer

Vi har netop afholdt Fastelavn for andet år i træk – det var en rigtig hyggelig eftermiddag og vi opfordrer alle til at komme med ideer og måske endda hjælpe med planlægningen.

Fremtidige projekter

Når Facaderenoverings- og vinduesudskiftningsprojektet og de sidste faldstammer er udskiftet vil bestyrelsen gå i gang med at se på hvilke tiltag der skal iværksættes inden for de økonomiske rammer vi

tidligere har fået beføjelse til. Her tænkes bl.a. på renovering af opgange, nye døre og el-arbejde i kælder og på loftet. Der er altså nok at se til, når vi når så langt.

Generelle opfordringer

- Når man åbner en dør, så lukker man den igen. Det være sig døren til affaldsrum, cykelskure, opgange, bagtrapper, kældre mv.
- Parker venligst ikke din cykel op af vores nye kældervinduer, da cyklerne ødelægger udluftningsdysen.
- Kontakt viceværten, når noget er gået i stykker, ikke bestyrelsen.
- Kontakt bestyrelsen på forkant, ikke på bagkant. Så kan vi forsøge at gøre noget ved det!
- Hvis du skal holde fest eller rive en væg ned, så informer dine naboer i god tid.

Ingeniør-rapporten

Traditionen tro vil jeg afslutte med at udpege vinderen af vores fælles vand- og strømforbrug.

Det samlede varmeforbrug er faldet med 5,6% og det samlede el-forbrug er faldet med 12,9%. Så alt i alt en positiv udvikling.

- I lige side er varmeforbruget faldet med 8,5% og i ulige side med 5,6%. Altså ét point til lige side.
- I lige side er den gennemsnitlige afkøling af fjernvarmen på 39 grader og 30,7 i ulige side, altså endnu et point til lige side.
- I lige side er el-forbruget reduceret med 61,1% og i ulige side 12,9%, altså endnu et point til lige side.
- I lige side er vandforbruget faldet med 14% og i ulige side 7,5%. Hermed kan vi konkludere at lige side gør rent bord og vinder stort.

På bestyrelsens vegne,
Claus Flyger
Formand