

GENERALFORSAMLINGSREFERAT S/B HØJDEVANGEN

Tirsdag den 14. april 2015 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.
 - A Valg af ny revisor jf. vedtægtens § 33. stk. 1.
- 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - A Bestyrelsen stiller forslag om boligafgiftsstigning på 1,25 % på grund af fremtidige forpligtigelser, som ikke er indregnet i det trykte budget.
- 5 Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan.
- 6 Forslag.
 - A Bestyrelsen stiller forslag om bemyndigelse til at arbejde videre med en lukning af indkørsel fra Amagerbrogade til Højdevangs Alle.
 - B Bestyrelsen stiller forslag om at nedsætte et vaskeri-udvalg, bestående af ét bestyrelsesmedlem og 3 andelshavere. Udvalget skal arbejde for en passende løsning til vaskeri-faciliteterne i ejendommen.
- 7 Valg til bestyrelsen.
 - A Valg af bestyrelsesmedlemmer.

På valg:

Kasserer Rasmus Bøgelund (valgt i 2013 for 2 år)

Carsten Holm (valgt i 2013 for 2 år)

Næstformand Mads Jørgensen (valgt i 2013 for 2 år)

Derudover består bestyrelsen af:

Formand Claus Flyger (valgt i 2014 for 2 år)

Martin Rud Hansen (valgt i 2014 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. 21 ud af 78 andele var repræsenteret personligt eller ved fuldmagt.

Ad 2

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

Ad 3

Kjeld Jørgensen gennemgik den af Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab udarbejdede årsrapport for 2014 udvisende et underskud på kr. 597.155 før afdrag og kr. 1.338.885 efter afdrag på prioritetsgæld.

Underskuddet kan henføres til renoveringsarbejderne med vinduer, facade, isolering af gavle m.v. for i alt kr. 1.799.442. Den almindelige drift har således været tilfredsstillende.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Den maksimale andelskrone blev fastsat i overensstemmelse med note 1 på side 12 i årsrapporten, hvorefter Københavns Kommune har godkendt en samlet andelskroneværdi på kr. 13.715.604.

Ad 3.A

Generalforsamlingen godkendte, at Grant Thornton har udarbejdet årsrapporten.

Ad 4

Det af bestyrelsen udarbejdede budget for 2015 blev drøftet.

Af de kr. 1.500.000 til genopretning og renovering påtænkes ca. kr. 1.000.000 anvendt til nye hoveddøre ind til de enkelte lejligheder. Hoveddørene udføres som sikkerhedsdøre. Der vil ikke være brevsprækker i dørene, men såfremt ældre får leveret post helt til døren, kan der eventuelt opsættes en postkasse.

Endvidere vil udvendige trapper ved opgang 4 og 6 blive istandsat.

Den foreslåede stigning på 1,25% af boligafgiften med virkning fra 1. juli 2015 blev vedtaget.

Ad 5

På sidste års generalforsamling blev der redegjort nærmere for den udarbejdede genopretnings- og vedligeholdelsesplan gældende frem til 2034. I 2015 påtænkes de oven for under budget anførte arbejder udført.

Bestyrelsen vil overveje en bedre skiltning til opgang 6.A.

Ad 6.A

Der køres ofte med høj fart på vejen, og der er ofte mangel på P-pladser. Forslaget vil måske kunne mindske disse gener.

Efter en drøftelse blev det besluttet, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Ad 6.B

Rasmus Bøgelund redegjorde for bestyrelsens overvejelser om vaskeriernes fremtid.

Der er mange muligheder, og bl.a. skal problemet med vaskemønter løses. Det kan ske ved gratis vask, ved en vaskekortløsning, der er forholdsvis dyr, en hel lukning af vaskeriet eller andre muligheder.

Det blev derfor besluttet at nedsætte et udvalg, der sammen med Mads Jørgensen fra bestyrelsen skal finde en løsning til forelæggelse på en kommende generalforsamling.

Følgende blev valgt til vaskeriudvalget: Kristian Jørgensen, Jannie Specht og Line Kappel.

Ad 7.A og B

Rasmus Bøgelund, Carsten Holm og Mads Jørgensen blev genvalgt. Rasmus Bøgelund alene for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af Claus Flyger (formand - 2014), Mads Jørgensen (næstformand - 2015), Rasmus Bøgelund (2015 - valgt for 1 år), Carsten Holm (2015) og Martin Rud Hansen (2014).

Til suppleanter blev valgt Ken Aoki og Ruza Ilic.

Ad 8

Der vil blive igangsat en cykeloprydning.

Som dirigent:



Kjeld Jørgensen

Bestyrelsens Beretning

Generalforsamling d. 14. april 2015

Først vil vi gerne byde vores nye andelshavere velkommen til S/B Højdevangen og vi håber at I vil synes om at bo her.

I 2014 gik Fru Bjerre desværre bort og traditionen tro vil vi nu holde et øjeblik stilhed – Tak.

Vinduesudskiftning og Facaderenovering

2014 var året hvor vi fik afsluttet vores store vinduesudskiftning og facaderenovering og vi håber at I er tilfredse med resultatet, samt det store arbejde som bestyrelsen har lagt i projektet. Med afsluttet menes der at arbejdet er blevet udført, godkendt og afleveret. Nu kommer arbejdet så med at få Københavns Kommune til at godskrive de forbedringer projektet har medført. Projektet er blevet en lille smule dyrere end budgetteret, men stadig inden for den margen vi havde indlagt, til gengæld har vi fået udført noget ekstraarbejde bl.a. nye sålbænke på alle vinduer og 10 nye hoveddøre.

I den forbindelse har vi modtaget en 60 siders vejledning i hvordan det håndteres og vurderes fra Københavns Kommune, som har ændret på procedure og praksis i forhold til hvordan det har været håndteret tidligere. I øjeblikket mangler vi at få godskrevet forbedringer for hhv. den sidste faldstammeudskiftning og ovenstående projekt. Totalt drejer dette sig om ca. DKK 13 mio. hvoraf vi forventer at op mod halvdelen kan tilskrives som forbedringer, men der er stor usikkerhed forbundet med dette tal endnu og de vil tidligst blive tilskrevet næste år.

Vaskemønter

Bestyrelsen har desværre måtte hjemtage salget af vaskemønter, men vi så desværre ikke andre udveje end at gøre dette. Vi ved at den nuværende situation ikke er optimal for brugerne af vaskefaciliteterne, men den er heller ikke optimal for bestyrelsen, der nu bruger en del ekstra tid på at sælge vaskemønterne. Derfor er dette også et punkt på Generalforsamlingens dagsorden, hvor vi gerne vil have jeres hjælp til at finde en mere holdbar løsning.

Ny Revisor

I forbindelse med regnskabet for 2014 har vi også været nødsaget til at skifte revisor, da vores gamle revisor ikke så sig i stand til at aflevere et regnskab rettidigt. Dette kunne vi selvfølgelig ikke acceptere og på foranledning af vores administrator, har vi skiftet til Grant Thornton med formandens accept, da der ikke var tid til at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling. Herudover har dette også sparet os for et mindre beløb.

Løbende vedligehold og forbedring

Der er altid mange mindre projekter i gang, som ikke altid får den "opmærksomhed" som de fortjener. Et par eksempler på dette kunne være at vi 2014 har fået udskiftet el og opsat røgalarmer på loftet, herudover har vi udskiftet til mere energivenlige el-pærer på mange af fællesområderne.

Den vedligeholdelsesplan vi fremlagde på sidste generalforsamling bliver altså stille og roligt eksekveret og i øjeblikket er vi ved at kigge på udskiftning af lejlighedsdøre, samt udvendige trapper og vi har taget højde for dette i 2015 budgettet.

Vores ingeniør, som årligt gennemgår bygningen og installationer, har konstateret et øget vandforbrug i lige side (68%). Derfor vil vi gerne opfordre til, at selv om vi har "fælles" vand, så er det hver vores ansvar for at f.eks. toilettet ikke løber eller at man generelt ikke bruger unødigt meget vand. Årsagen til at dette forhold ikke synligt i regnskabet, hænger sammen med at der er blevet brugt en del vand i forbindelse med facaderenoveringen året før.

Omlægning af lån

I 2014 fandt bestyrelsen det fordelagtigt at omlægge foreningens realkreditlån og det blev vedtaget på en ekstra ordinærgeneralforsamling. Kort fortalt blev de to eksisterende lån lagt sammen, renten tilpasset til det daværende markedsniveau. Alt i alt sparede vi en lille sum penge på de årlige afdrag, men vi er nu gældfri 7 år før end vi ellers vi have været. Lånet er selvfølgelig stadig et fastforrentet lån.

Ingeniør-rapporten

Vores fælles vand- og strømforbrug, så således ud i 2014:

- I lige side er varmemeforbruget faldet med 5,2% og i ulige side med 9,3%. Altså ét point til ulige side.
- I lige side er den gennemsnitlige afkøling af fjernvarmen på 38,5 grader og 27,5 i ulige side, altså et point til lige side.
- I lige side er el-forbruget været 8.114 kWh og i ulige side har det været 6.260, altså et point til ulige side.
- I lige side er vandforbruget 3626 m3 (+68%) og i ulige side 2012 m3 (-4,5%).

Hermed går *sejren* til ulige side i 2014.

Alt i alt mener vi at foreningen er sund og veldrevet, både økonomisk og standsmæssigt. Der bliver tænkt langsigtet, når der skal renoveres og udbedres og vi forsøger stille og roligt at finde mere optimale måder at gøre tingene på. Der er selvfølgelig begrænset tid til alt dette, men der bliver brugt mange timer på foreningens ve og vel. Vi ser frem til at de projekter i vedligeholdelsesplanen bliver igangsat, så vi hvert år lægger til i stedet for at trække fra.

Til sidst vil vi blot minde om at det er en forening, der er drevet af frivillige og at man som andelshaver også har en forpligtigelse til at bidrage. Bestyrelsen skal på ingen måde ses som et rent serviceorgan, der skal springe rundt for at aflevere vaskemønter, sætte navneskilte op, afkalke dryppende vandhaner, aflevere nye nøgler på alle tidspunkter af døgnet eller fjerne cykler der står parkeret uhensigtsmæssigt.

På bestyrelsens vegne,
Claus Flyger
Formand