

GENERALFORSAMLINGSREFERAT S/B HØJDEVANGEN

Tirsdag den 10. april 2012 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i S/B Højdevangen i Kulturhuset på Øresundsvej 6, 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) Forslag.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om bemyndigelse til at omlægge foreningens eksisterende lån, og bestyrelsen bemyndiges samtidig til at underskrive samtlige papirer i forbindelse hermed.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring af § 8, stk. 2.
- 6) Valg til bestyrelsen.
 - a. Valg af formand og kasserer:
På valg:
Formand Claus Flyger (valgt i 2010 for 2 år)
Kasserer Ina Pedersen (valgt i 2010 for 2 år)
 - b. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer:
På valg:
Jesper Frimann (valgt i 2010 for 2 år)
Derudover består bestyrelsen af næstformand Mads Jørgensen (valgt i 2011 for 2 år) og Carsten Holm (valgt i 2011 for 2 år).
 - c. Valg af suppleanter

7) Eventuelt.

Ad 1

Til dirigent valgtes advokat Kjeld Jørgensen, som konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. 26 ud af 79 andele var repræsenteret personligt eller ved fuldmagt.

Ad 2

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

Claus Flyger oplyste, at den til foreningen tilknyttede varmeingeniør har overvejet en ekstra isolering af dækket mellem stue og kælder, men at der ikke er nogen rentable løsninger.

Der blev udtrykt kritik af rengøringen i opgangene, hvilket bestyrelsen allerede følger op på.

På det forud for generalforsamlingen afholdte informationsmøde om anlægsarbejder på ejendommen oplyste Mads Jørgensen, at det udarbejdede udbudsmateriale har været udsendt til 3 entreprenører. Foreningen forhandler p.t. med den billigste og forventer at indgå en endelig aftale inden månedens udgang. Arbejdet vil blive igangsat så hurtigt som muligt herefter begyndende med karre A, som forventes færdig inden industriferien. Efter ferien udføres arbejderne på karre B.

Der isættes 3-lagsruder i træ med en aluramme yderst. Vinduerne bliver hvide og facaden lysegrå.

Der skal skaffes adgang til de enkelte lejligheder for udskiftning af vinduer. Arbejdet vil blive adviseret med et varsel på 8 dage, og de enkelte andelshavere skal rydde omkring vinduer i en afstand af 1,5 meter. Gardiner, rullegardiner m.v. skal nedtages.

Det er besluttet, at brystninger under vinduerne ikke isoleres, da det vil kræve en aftagning af vindueskarme, som ikke er nødvendig for udskiftning af vinduerne.

Kommunen har givet et pålæg om asfaltbelægning på vejen. Der er tale om en privat fællesvej, hvorfor omkostningerne skal afholdes af de tilstødende ejendomme. Foreningen har derfor været i kontakt med grundejerforeningen for ejendommene længere nede af vejen og der er indgået samarbejde om istandsættelsen. Prisen vil andrage ca. kr. 150.000, og arbejdet skal udføres i 2012.

Ad 3

Den af Gyrn · Lops · Brandt Statsautoriserede Revisorer A/S udarbejdede årsrapport for 2011 udvisende et resultat på kr. 444.565 før afdrag på prioritetsgæld, et overskud inkl. afdrag på

prioritetsgæld på kr. 161.912 og en egenkapital pr. 31. december 2011 på kr. 2.999.512 blev gennemgået og 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. 13.425.833. Den maksimale andelskrone for de enkelte lejlighedstyper er fastsat i noten.

Ad 4

Det af bestyrelsen udarbejdede budget for 2012 blev drøftet.

Der er ikke stigninger vedrørende de almindelige driftsudgifter, men ydelsen på det nye lån til finansiering af renoveringsarbejderne er indarbejdet.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 5.a

Baggrunden for bestyrelsens ønske er, at der har været store udsving i renterne i det sidste år. Det har givet muligheder for omlægning af foreningens lån, hvilket kan medføre, at foreningens lån kan tilbagebetales på en kortere årrække og til en lavere rente. Renten er meget variabel, og det kan derfor kræve en hurtig reaktion fra foreningens side, såfremt en omlægning skal ske. Bestyrelsen ønsker derfor en bemyndigelse.

Nogle andelshavere gav udtryk for, at en kortere tilbagebetalingstid og lavere rente ikke ubetinget er en fordel, hvis det medfører en højere ydelse, da ældre andelshavere har større fordel af en lav ydelse og boligafgift frem for en hurtigere tilbagebetaling af foreningens lån. Andelskronen fastsættes alligevel uafhængigt af foreningens egenkapital.

Efter en drøftelse blev forslaget enstemmigt vedtaget med den tilføjelse, at bemyndigelsen alene er gældende indtil næste generalforsamling.

Ad 5.b

Baggrunden for forslaget er det forhold, at boligafgiften fordeles efter m², hvorimod fastsættelsen af andelskronen sker på grundlag af indskud. Der bør som udgangspunkt være overensstemmelse mellem boligafgiften og fastsættelsen af andelskronen.

Boligafgiften har i mange år været fastsat på baggrund af kvadratmeterne, og ingen kunne huske, at det havde været anderledes.

Dirigenten oplyste, at ændring af fordelingen af udgifter som udgangspunkt kræver enstemighed og med sikkerhed vedtagelse med 2/3 majoritet.

Ved en afstemning kunne 7 støtte forslaget og 11 stemte imod. Forslaget blev således ikke vedtaget.

Ad 6

Claus Flyger blev genvalgt som formand for 2 år og Ina Pedersen blev genvalgt men alene for 1 år, idet formand og kasserer som udgangspunkt efter vedtægterne skal vælges i forskellige år.

Jesper Frimann blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af Claus Flyger (formand - 2012), Mads Jørgensen (næstformand - 2011), Ina Pedersen (kasserer - 2012), Carsten Holm (2011) og Jesper Frimann (2012).

Til suppleanter blev valgt Ken Aoki og Ulrik Nielsen.

Ad 7

Det blev oplyst, at 2 foreninger med tilskudsdeklarationer har anlagt sag mod Københavns Kommune med påstand om, at kommunen ikke kunne håndhæve deklARATIONERNE grundet passivitet i en meget lang årrække. Østre Landsret har frifundet kommunen i begge sager med henvisning til, at der ikke kan indtræffe passivitet vedrørende tinglyste deklARATIONER.

Retsstillingen vedrørende tilskudsdeklARATIONERNE må derfor p.t. anses for afklaret. De foreninger, som har tinglyste deklARATIONER, er bundet af deklARATIONERNE.

Som udgangspunkt er udskiftning af faldstammer p.t. sat i bero grundet andre store renoveringsarbejder. Udskiftning vil derfor alene ske, såfremt der er et akut behov herfor.

Istandsættelse af opgange vil måske ske i 2013.

Som dirigent:


Kjeld Jørgensen

Bestyrelsens Beretning

Generalforsamling d. 10. april 2012

Meget er sket siden sidste generalforsamling og vi går en travl tid i møde. Bestyrelsen har i det forgangne år arbejdet hårdt på at forbedre rutiner og planlægge den forestående renovering. Vi håber, at I alle sammen synes positivt om de forbedringer og nye tiltag som der arbejdes på.

Velkommen

Vi vil gerne benytte lejligheden til at byde nye andelshavere velkommen og håber I vil bidrage konstruktivt til vores forening.

Traditionen tro

Niels Korsbæk er desværre gået bort siden vi sidst sad her. Niels var altid et farverigt indslag og vores tanker går til dem der stod ham nær. Traditionen tro vil vi holde et øjeblik stilhed. Tak!

Renoveringsprojekt

En af de opgaver der har fyldt meget i årets løb er vores nærtstående renoveringsprojekt. Sideløbende med den daglige drift af foreningen, har bestyrelsen haft til opgave at:

- vurdere den mest optimale finansiering af projektet
- vurdere foreningens behov
- klargøre udbudsmaterialet
- vurdere de indkomne tilbud

I sådan en proces er der utroligt mange spørgsmål der skal afklares og vi håber at vi om et år, når vi sidder her igen, kan se frugten af det stykke arbejde og de mange timer der er blevet brugt på at få projektet op at køre.

Vi har stor forståelse for, at vi hver især vil opleve gener i forbindelse med renoveringen, men vi håber at disse bliver minimale.

Den daglige drift

Den daglige drift er vigtig for bestyrelsen, men vi vil også påpege, at det er os som andelshavere, der skal sørge for, at dette går så gnidningsløst som muligt. Vi vil derfor bede om, at man i første omgang søger information i foreningens vedtægter, reglementer og hjemmeside inden man kontakter bestyrelsen.

Ubudne gæster

Vi har desværre, i årets løb, haft besøg af ubudne gæster i form af skadedyr. Hvis man oplever eller har mistanke til skadedyr, vil vi derfor kraftigt henstille til, at man kontakter bestyrelsen hurtigst muligt. Vi har blandt andet behandlet en hel opgang for væggelus og har derudover været i kontakt med Københavns Kommune vedrørende rotter. Vi kan selv gøre meget for at reducere og forhindre disse gener, ved for eksempel at sørge for at lukke skraldespande og kun at fylde dem så de kan lukkes. Vi forsøger selvfølgelig at holde øje med om det antal skraldespande vi har, er tilstrækkeligt til dette.

Påbud om vejbelægning

Vi har modtaget et påbud fra Københavns Kommune om ny vejbelægning. Da Højdevangs Allé nu er en privat fællesvej, er det os som beboere der skal stå for vedligeholdelsen. Vi har derfor indgået et samarbejde med grundejerforeningen, for at vurdere hvordan vi skulle gribe det an. Dette er resulteret i en aftale med en entreprenør og vi forventer at denne post vil blive i omegnen af DKK 150.000,- for vores vedkommende. Tidspunktet for påbegyndelse af projektet er endnu ikke endeligt fastlagt, men det er et krav fra Københavns Kommune at arbejdet færdiggøres i 2012.

Faldstammer

Udskiftningen af faldstammer er fortsat et igangværende projekt. Bestyrelsen har dog valgt, grundet den forestående store renovering, at sætte udskiftningen af de resterende faldstammer i bero. I budgettet ligger der dog midler til udskiftning af en enkelt faldstamme såfremt der bliver behov for det.

Ingeniør-rapporten

Som sædvanlig har vi fået udarbejdet en ingeniør-rapport for ejendommens stand og forbrug.

Varmeforbrug, graddage korrigerede

Lige side: + 4,3 %

Ulige side: + 3,1 %

Vi får refunderet DKK 22.000,- grundet god afkøling af tilbageløbsvarmen.

Elforbrug

Lige side: - 8,5 %

Ulige side: + 5 %

På bestyrelsens vegne,

Claus Flyger

Formand