

GENERALFORSAMLINGSREFERAT S/B HØJDEVANGEN

Onsdag den 27. april 2011 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i S/B Højdevangen i Sundbyøsterhallens cafeteria.

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.
 - 5.a. Bestyrelsen stiller forslag om tillæg til vedtægternes §3. Forslaget vedlægges som bilag A.

Forslaget var med på generalforsamlingen, der blev afholdt den 14. december 2010, hvor det blev enstemmigt vedtaget. Der var imidlertid ikke mødt 2/3 af medlemmerne jf. vedtægternes § 25, stk. 2, hvorfor forslaget medtages igen for endelig vedtagelse.
 - 5.b. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af foreningens vinduer tillige med reovering af facaden. Nærmere beskrivelse af projektet vil af bestyrelsen blive gennemgået på generalforsamlingen.
 - 5.c. Bestyrelsen beder generalforsamlingen bemyndige bestyrelsen til at optage lån på max. kr. 15. mio. til finansiering af vinduesudskiftningen og facaderenoveringen jf. punkt 5.b. og beder samtidig om bemyndigelse til at underskrive alle dokumenter i forbindelse hermed. Oversigt med vejledende opgørelse af, hvor

meget boligafgiften vil stige pr. måned for den enkelte lejlighed ved optagelse af lån på kr. 15 mio. vedlægges til orientering som bilag B.

6) Valg til bestyrelsen.

- 6.a. Valg af næstformand.
- 6.b. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer.
- 6.c. Valg af suppleanter.

7) Eventuelt.

Ad 1

Til dirigent valgtes advokat Kjeld Jørgensen, som konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. 39 ud af 79 andele var repræsenteret personligt eller ved fuldmagt.

Ad 2

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

Ad 3

Den af Gyrn · Lops · Brandt Statsautoriserede Revisorer A/S udarbejdede årsrapport for 2010 udvisende et underskud på kr. 236.820 før afdrag på prioritetsgæld, et underskud inkl. afdrag på prioritetsgæld på kr. 507.224 og en egenkapital pr. 31. december 2010 på kr. 2.554.947 blev gennemgået og godkendt.

Andelskapitalen kan opgøres efter note 2 og note 3. Hvis ejendommen optages til den konstante ejendomsvurdering pr. 1. januar 2010, kan egenkapitalen opgøres til kr. 72.057.001.

Efter den på ejendommen tinglyste tilskudsdeklaration af 22. maj 1922 kan andelskronen imidlertid ikke fastsættes på grundlag af ejendomsvurderingen. Jævnfør note 3 i årsrapporten kan Københavns Kommune godkende de deri fastsatte maksimale andelsværdier samt faste tillæg for de i note 3 anførte lejligheder. Lejligheder kan ikke overdrages for højere købesummer.

Andelskronen blev fastsat i overensstemmelse med note 3.

Ad 4

Det af bestyrelsen udarbejdede budget for 2011 blev drøftet. Budgettet forudsætter ikke stigninger i boligafgiften henset til, at boligafgiften vil stige med ydelserne på det nye lån, jfr. dagsordenpunkt 5.

Budgettet med bibeholdelse af nuværende fællesbidrag blev enstemmigt godkendt.

Ad 5.a

Forslaget blev vedtaget på generalforsamlingen den 14. december 2010, hvor der imidlertid ikke var mødt 2/3 af medlemmerne op, hvilket er nødvendigt for en vedtægtsændring.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt blandt de tilstedeværende, og da der på 2. generalforsamling ikke er krav om 2/3 af samtlige stemmer, blev forslaget enstemmigt vedtaget som en vedtægtsændring.

Ad 5.b og c

Mads Jørgensen fra Byggeudvalget redegjorde for forslaget om den omfattende istandsættelse af ejendommen med nye vinduer, istandsættelse af facaden med reparation af revner og maling, isolering af gavle og istandsættelse af opgange, herunder linoleum, el og dørtelefoner samt udskiftning af de endnu ikke udskiftede 6 faldstammer.

Ejendommen har været gennemgået nøje af et ingeniørfirma, som har anbefalet, at arbejderne udføres. Vinduerne er fra 1986, men mange er så rådne, at de ikke kan repareres og istandsættes. Der er mange revner i facaden, som vil blive større, såfremt de ikke repareres.

P.t. bruges der meget store udgifter på vedligeholdelse, og udgifter som ikke står mål med, hvad det koster at lave en gennemgribende renovering. Der er alene brugt kr. 500.000,00 på udskiftning af vinduer, ligesom der løbende har været brugt mange penge på udskiftning af faldstammer.

Mod Amagerbrogade vil der blive isat lydruder, ligesom de nye vinduer i øvrigt vil blive med energiruder, der opfylder de nyeste energikrav. Udskiftningen vil derfor medføre et lavere varmemeforbrug, hvilket også vil være resultatet af isolering af gavlene.

Arbejdet forventes påbegyndt i august med 1 blok ad gangen og forhåbentlig afsluttet i midten af december. Såfremt det ikke kan nås at udføre begge blokke i 2011, vil den ene blive udført i 2012.

På grundlag af indhentede prisoverslag forventes udgifterne at blive ca. 15 mio.kr. Jævnfør det med indkaldelsen udsendte Bilag B vil det medføre en månedlig boligafgiftsstigning på

mellem kr. 879-1.464 pr. lejlighed. Lånet forventes optaget som et fast forrentet lån med afdrag.

Andelsværdien vil stige med en del af de afholdte udgifter. Hidtil har kommunen godkendt, at 50% af udgifterne til udskiftning af faldstammer anses som forbedring, isolering af gavle kan forventes godkendt med 100% og vinduer kan ligeledes forventes at medføre en forbedringsforhøjelse. Der skal dog tages hensyn til, at der allerede er termoruder. Bestyrelsen har endnu ikke den endelige forbedringsandel.

Bestyrelsen har indgået aftale med rådgivende ingeniør Leif Henriksen om bistand i forbindelse med udarbejdelse af projekt, indhentelse af tilbud og tilsyn med arbejdernes udførelse. Valget er truffet efter indhentelse af tilbud fra 3 firmaer. Leif Henriksen skal have kr. 254.000 inkl. moms for bistanden.

--- o 0 o ---

Mange andelshavere gav udtryk for, at det vil være svært at finde penge i det månedlige budget til den store boligafgiftsstigning. Næsten alle var dog enige om at arbejderne bør udføres. Flere gav udtryk for, at de gerne ville have oplyst udgifterne på de enkelte arbejder samt hvilke forbedringsprocenter kommunen må forventes at ville godkende. Vedtagelse af boligafgiftsstigninger på mere end 25% kræver, at stigningen vedtages af mindst 2/3 af mulige stemmer. Da der alene var 39 andelshavere repræsenteret, kunne forslaget ikke vedtages endeligt. Vedtægterne er dog således, at forslaget kan vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling blandt de tilstedeværende, såfremt det vedtages med kvalificeret flertal på en forudgående generalforsamling.

Ved en afstemning kunne 30 støtte forslaget, 5 undlod at stemme og 4 stemte nej. 2/3 af de repræsenterede udgør 26, og forslaget blev derfor vedtaget med mere end 2/3. Det blev derfor besluttet at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, på hvilken bestyrelsen vil fremlægge det ønskede budget over de enkelte udgifter, oplysninger om forbedringsdelen og inden generalforsamlingen have foretaget en kontrol af referencer for den antagne rådgiver.

Forslaget blev således ikke vedtaget endeligt, hvilket først kan ske på den ekstraordinære generalforsamling.

Ad 6

Ingrid Buntzen ønskede efter at have deltaget i bestyrelsesarbejdet i mange år at udtræde af bestyrelsen. Der blev udtrykt en meget stor tak til Ingrid Buntzen for hendes meget store arbejde, herunder med en løsning på problemerne omkring tilskudsdeklarationen.

Til den ledige bestyrelsespost blev valgt Carsten Holm og Mads Jørgensen blev genvalgt.

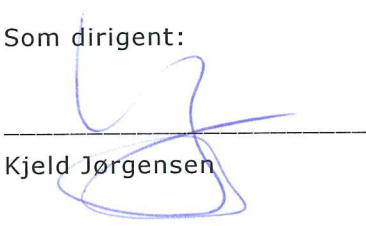
Bestyrelsen består herefter af Claus Flyger (formand - 2010), Mads Jørgensen (næstformand - 2011), Ina Pedersen (kasserer - 2010), Jesper Frimann (2010) og Carsten Holm (2011).

Til suppleanter blev genvalgt Ken Aoki og Heidi Møller.

Ad 7

En andelshaver gav udtryk for, at bestyrelsen burde overveje at udskyde igangsættelsen af renoveringsarbejderne til foråret grundet bedre vejr.

Som dirigent:



Kjeld Jørgensen

Bestyrelsens Beretning
Generalforsamling d. 27/4-2011

Det er ikke så lang tid siden vi sidst sad her, men der er sket meget siden da, som jeg vil berette om her.

Traditionen tro

Inge Knudsen gik bort her i december 2010. Inge Knudsen har boet i S/B Højdevangen siden stiftelsen og vores tanker går selvfølgelig til dem der stod hende nær. Traditionen tro vil vi holde et øjeblik stilhed. Tak!

Ny bestyrelse – nye ideer

De nye bestyrelsesmedlemmer har haft et stort stykke arbejde foran sig med at lære procedurer og arbejdsgange. Og de rutinerede har gjort et godt stykke arbejde med at lære fra sig.

Arbejdsgange og opgaver

Med nye bestyrelsesmedlemmer er der også en del af disse der er blevet stillet spørgsmål til og det har gjort at bestyrelsen fremover arbejder en smule anderledes end den hidtil har gjort.

En af de ting vi har lavet om er selve arbejdsfordelingen og nu har hvert bestyrelsesmedlem ansvar for eget område. Dette skulle gerne betyde at vi kan arbejde mere effektivt og hurtigere.

Ansvarsområder ser i store træk således ud:

- Ina har ansvar for fremtidige lejlighedsoverdragelser og varetager også at sørge for at tømme vaskemønter mv.
- Jesper har ansvar for de opgaver der drejer sig om forhandling med og tilkald af håndværkere vedr. den daglige drift.
- Mads har ansvar for de større bygge- og vedligeholdelsesopgaver og vil stå for kontakt med rådgiverer mv.
- Claus har overordnet ansvar for bestyrelsen og står for den daglige drift og udvikling.

Der vil selvfølgelig også være opgaver til de nye bestyrelsesmedlemmer.

I den forbindelse har vi også ændret honoreringen, sådan at alle vil modtage et mindre ensartet beløb og vi vil holde et socialt bestyrelsesarrangement. Det understreges at det samlede beløb her ikke vil overstige det beløb brugt til honorering tidligere – vi har bare omfordelt det.

Hjemmeside

S/B Højdevangen er gået ind i den elektroniske tidsalder og har oprettet en hjemmeside. På hjemmesiden vil man kunne finde svar på de fleste spørgsmål, både for nye og gamle andelshavere. Vi opfordrer alle som har mulighed for at gå ind og se den på www.sbhøjdevangen.dk.

Har man spørgsmål til bestyrelsen, bør man undersøge om man ikke kan finde svar via hjemmesiden og lykkedes det ikke, så kan man tage kontakt til bestyrelsen.

En stor tak

Ingrid Buntzen går af og vi vil hermed gerne takke for det store arbejde hun har lagt i foreningen. Især må nævnes det store stykke arbejde hun har lagt i forbindelse med tilskudsdeklarationen og sørget for at få godkendt forbedringer på ejendommen hos Københavns Kommune. Ingrid har også været med til at få de nye bestyrelsesmedlemmer kørt i stilling til at varetage deres nye opgave. Vi skylder alle Ingrid en stor tak.

Ingeniør-rapport

Som sædvanlig er der blevet udarbejdet en Ingeniør-rapport for ejendommen og forbrug.

Varmeforbrug, graddagekorrigerede

Lige side: +3,2 %

Ulige side: +5,6 %

Derudover kan det nævnes at nedkølingen på fjernvarmeanlægget er nu så god at vi får DKK 28.000,- tilbage.

Elforbrug:

Lige side: +3 %

Ulige side: 0 %

Vandforbrug:

Lige side: +9 % (svarende til et normalforbrug på 66 personer)

Ulige side: +6,2 % (svarende til et normalforbrug for 51 personer)

I rapporten er der også forbedringsforslag, som byggeudvalget har taget med i deres overvejelser omkring renovering, herunder isolering af gavle og isolering af gavle.

Fremtiden

Vi står foran nogle store udfordringer i den nærmeste fremtid, herunder et stort projekt med at vedligeholde og forbedre vores bygninger. Her er især projektet med nye vinduer og renovering af facaden vigtigt. Vi har i en årrække brugt penge på at "klat" vedligeholde og fra et økonomisk synspunkt er dette meget dyrt over tid. Dette viser sig også i de seneste års regnskaber med underskud og det er kun et spørgsmål om tid før de likvide midler vi har, er forsvundet, hvis vi lader dette fortsætte. Vi håber derfor at der er opbakning til bestyrelsen, så vi kan skabe de ramme som vi alle ønsker.

/Bestyrelsen