

GENERALFORSAMLINGSREFERAT S/B HØJDEVANGEN

Torsdag den 18. april 2024 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 årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
- 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5 Forslag
 - A Overskudshåndtering/Boligafgiftsnedsættelse.
Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at undlade at opkræve boligafgift i en situation, hvor denne vurderer, at foreningens likviditet er uhensigtsmæssigt højt i forhold til det forventede omkostnings- og udgiftsniveau, som vi er i stand til at forudse. Bestyrelsen kan maksimalt undlade at opkræve 2 x månedlig boligafgift, og forslaget kræver simpelt flertal i bestyrelsen for at kunne gennemføres.
 - B Etablering af pergola i fælleshave, samt 3 x flisebelægning i hjørnerne. Forventet udgift ca. kr. 150.000
 - C Renovering af nuværende affalds, og cykelskur. Forventet udgift ca. kr. 850.000.
 - D Etablering af nedgravet affaldsløsning på garageplads. Forventet udgift ca. kr. 750.000.
- 6 Valg til bestyrelsen. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
På valg:
Bestyrelsesformand Claus Flyger (på valg 2024)
Kassér Martin Salem Dandan (på valg 2024)

Derudover består bestyrelsen af:

Bestyrelsesmedlem Jan Katholm Sørensen (på valg 2024)

- 7 Valg af suppleanter
- 8 Eventuelt.

Ad 1

Til dirigent valgtes ejendomsadministrationschef Peter Wossler, som konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. 35 andele var repræsenteret personligt eller ved fuldmagt.

Ad 2

Claus Flyger aflagde bestyrelsens beretning.

Den skriftlige beretning vedhæftes referatet.

Der var herefter enkelte spørgsmål og beretningen blev efterfølgende taget til efterretning.

Herefter blev en repræsentant, Thomas, fra firmaet Altana præsenteret.

Stina gennemgik kort hvordan altanudvalget var gået til opgaven efter sidste års generalforsamling. Efterfølgende gennemgik Thomas det fremsendte materiale vedrørende et eventuelt altanprojekt, herunder montering, udsendende, hvem kan få altaner og priser m.m. Det blev bla. Oplyst, at jo færre altaner der skal monteres, jo højere vil enhedsprisen pr. altan blive. Dette skyldes primært at der er en del omkostninger som bliver de samme uanset antallet af altaner.

Efterfølgende gennemgik Claus økonomien i projektet. Der blev udleveret beregninger på hvad det vil koste den enkelte andelshaver pr. måned at få opsat altan.

Efter en længere debat om blev forslaget sat til afstemning.

15 stemte for.
2 undlod at stemme
18 stemte imod.

Der vil efterfølgende blive lavet en ikke officiel "postkasse afstemning" for at lodde stemningen, da der var mange andelshavere som ikke deltog.

Pt. Er projektet derfor sat i bero.

Ad 3

Peter Wossler gennemgik den af Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab udarbejdede årsrapport for 2023. Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Andelskronen blev fastsat i overensstemmelse med beregningen på side 13 i årsrapporten til kr. 21.761.752. Der er ikke godkendt forbedringer i det forløbne regnskabsår. Andelskronen er fastsat som summen af de af Københavns Kommune godkendte forbedringer på ejendommen.

Ad 4 og 5.A

Det blev drøftet, om der fortsat skal budgetteres med overskud. Alternativt kan boligafgiften sættes ned eller vedligeholdelses- og forbedringsprojekter fremskyndes.

Bestyrelsen havde i 2023 benyttet bemyndigelsen til at undlade at opkræve boligafgift en måned (december 2023) og der var enighed om, at den pågældende model var hensigtsmæssig.

Det blev besluttet fortsat at opkræve den nuværende boligafgift, ligesom forslag 5.A om bemyndigelse til bestyrelsen til at undlade at opkræve boligafgift ligeledes blev vedtaget.

Ad 5.B

Bestyrelsen motiverede forslaget og fortalte om planerne.

Det blev fra salen foreslået at der samtidig indkøbes nye havemøbler og at man tager kontakter en landskabsarkitekt.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Ad 5.C

Claus fortalte kort om forslaget og hvilke planer man havde. 2 garagelejere skal opsiges hvis projektet vedtages.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Ad 5.D

Bestyrelsen motiverede kort deres forslag og enkelte spørgsmål blev besvaret.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Ad 6

De opstillede blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen består herefter af Claus Flyger (formand - valgt 2024), kasserer Salem Dandan (valgt 2024), Jan Katholm Sørensen (valgt 2024), Carsten Holm (valgt 2023), Martin Rud Hansen (valgt 2023).

Ad 7

Som suppleanter blev valgt Nanna Dam.

Ad 8

Følgende emner blev debatteret:

- El ladestander. Et medlem havde indhentet lidt materiale om dette. Der var en længere debat. Der var pt. Ikke stemning for at gå videre med projektet.
- Der vil blive foretaget en cykeloprydning
- Blødtvandsanlægget fungerer fint.
- Kontakt gerne bestyrelsen i kontortiden eller pr. mail Bestyrelsen besvarer ikke henvendelse via f.eks. Facebook.
- Tagrender er tilstoppet og bør renses.

Der blev drøftet en række forhold omkring foreningen og ejendommen, herunder anvendelse af cykelkælderen og skralderum, rengøring af vaskerum, samt vedligeholdelse af vinduer.

Generalforsamlingen blev herefter hævet kl. 20.50.

Som dirigent:

Peter Wossler

Carsten Holm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Holm

Bestyrelsesmedlem

ID: 162d0388-fa1b-410f-80ed-c87fdf978c24

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 16:03:46

Underskrevet med MitID



Jan Katholm Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Katholm Sørensen

Bestyrelsesmedlem

ID: c6adbf09-ec79-4434-b0c3-b5a26baee1a1

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 15:09:11

Underskrevet med MitID



Salem Dandan

Navnet returneret af dansk MitID var:

Salem Ben Souhail Dandan

Bestyrelsesmedlem

ID: 5af26fea-74d9-44a1-948a-9a2a26a0c5cb

Tidspunkt for underskrift: 30-07-2024 kl.: 20:05:40

Underskrevet med MitID



Martin Rud Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Rud Hansen

Bestyrelsesmedlem

ID: 48772e3d-a8aa-40bc-8656-aea6ff2dcd88

Tidspunkt for underskrift: 10-07-2024 kl.: 09:11:04

Underskrevet med MitID



Peter Wossler

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Wossler

Dirigent

ID: cc75125c-f730-45fa-a51f-92f9eda411b1

Tidspunkt for underskrift: 22-07-2024 kl.: 10:53:57

Underskrevet med MitID



Claus Flyger

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Flyger

Formand

ID: 8f75a779-3011-4798-8257-63ed2e976295

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 11:27:46

Underskrevet med MitID



S/B Højdevangen

Beretning 2024

Velkommen til årets generalforsamling og tak for at deltage og dermed udøve indflydelse.

Normalt afholder vi et øjeblikks stilhed, for de andelshavere der er gået bort, men det har vi ikke oplevet i år. I stedet kunne vi afholde et øjeblikks stilhed, for vores store skur-projekt.

Skur

Vi har nu fået endelig afslag på vores ansøgning om udvide vores skur-faciliteter til at håndtere det stigende antal cykler og de kommende affalds-fraktioner. Jeg tror ikke der er nogen mere ærgerlig over forløbet end bestyrelsen og især Carsten, som virkelig har lagt mange timer i at finde løsninger og få godkendt vores ønsker til skuret.

Projektet er faldet på, at vores byggeprocent allerede er for høj og selv om skuret egentlig er tænkt som en løsning på områder, som kommunen ønsker at vi københavnere skal blive endnu bedre til, nemlig at flere skal cykle og mere affaldssortering, så har de ikke ønsket at give dispensation i dette tilfælde.

Vi har derfor stillet et nyt forslag på denne generalforsamling, som handler om at renovere det nuværende meget kraftigt og at flytte og nedgrave affaldshåndteringen ud på garagepladsen og dermed skabe mere plads til cykler, barnevogne mm. Det håber vi at I vil se positivt på og stemme for. Under alle omstændigheder, skal taget på den gamle del af skuret udskiftes, da det trænger meget kraftigt. Vi har bl.a. måtte lukke scooter-rummet pga. nedstyrtningsfare.

Parkering

Siden vi sidst sad her, har vi også fået indført en parkeringsordning. Målt ud fra antallet af henvendelser om ordningen, ser det ud til at fungere rigtig godt. Personligt oplever vi også at det er blevet markant nemmere at finde en p-plads, men at vi stadig nogen gange må et lille stykke ned af Højdevangs Allé.

Nanna Dam er blevet administrator på ordningen på foreningens vegne, og det er hende vi skal tage fat i.

Som altid henstiller vi til at man tager så meget hensyn som muligt, når vi parkerer.

Altan

Som I ved skal vi lige om lidt tale om altaner – et tilbagevendende emne – men hvor der er to andelshavere, Stine og Mads, der har taget stafetten op.

De har indhentet 3 tilbud og forhørt sig hos de pågældende firmaer hvad der kan lade sig gøre. Det er vigtigt at pointere at det ikke er et endeligt forslag om altaner, men mere at veje interessen, inden for de økonomiske og ”hvad kan lade sig gøre” -rammer som Stine og Mads har fastlagt i projektet.

Der er stadig mange ubekendte, men hvis der ikke er opbakning og vilje til at gå videre, så kan vi begrave den for denne omgang.

Storskrald

Københavns Kommune tilbyder ikke længere den ordning vi tidligere har brugt, hvor vi betalte for at få en container til storskrald og fra bestyrelsens synspunkt synes vi at denne ordning fungerede godt.

Kommunen tilbyder i stedet en fragmenteret løsning, hvor man deler storskrald op i forskellige mindre fragmenter. Det gør de fordi vi københavnere ikke var gode nok til at sortere storskrald og "alt affald" bare blev til storskrald.

Grunden til at bestyrelsen tøver med at bestille de nye afhentning; Stort indbo (fx hullet sofaer eller et ødelagt tørrestativ) og Indendørs træ (fx en træstol, en træplade eller planker) – er at vi ikke har lyst til at stå med det skrald som er stillet forkert og dermed ikke tages med. Byggeaffald skal man som altid selv stå for at skille sig af med. Man kan blive klogere på kommunens hjemmeside.

Bestyrelses-seminar

I slutningen af november måned var bestyrelsen på et seminar, hvor vi kiggede på frikøb af deklarationen, årshjul og vedligeholdelsesplan, vedtægter, de økonomiske rammevilkår, bestyrelsesarbejdet og tilrettelæggelsen heraf.

Konklusionen på:

- Frikøb var at det ville kræve næsten en 3-dobling af boligafgiften og at dette på ingen måde var interessant for nuværende.
- årshjul og vedligeholdelse, er at vi føler os godt klædt på til at imødegå den drift og vedligehold af vores ejendom vi ser ind i. Der kan selvfølgelig være forskellige prioriteringer og holdninger til tempo og rækkefølge.
- økonomiske rammevilkår var at vi økonomisk er en sund drevet forening, der er godt rustet til at håndtere den fremtidige drift.
- Vores vedtægter var at der er nogle områder, vi gerne vil have præciseret og ændret, men at de grundlæggende fungerer pt.

Tak

Til sidst vil jeg gerne takke vores vaskemønt-sælgere (Jeanette og Connie) og altan-udvalget (Stine, Mads og Carsten) for deres arbejde, som vi skal høre mere om lige om lidt. En tak skal der også lyde mine kollegaer i bestyrelsen, samt samarbejdet med vores administrator.

På bestyrelsens vegne,
Claus Flyger
Formand.