

GENERALFORSAMLINGSREFERAT S/B HØJDEVANGEN

Onsdag den 20. april 2016 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.
 - A Bestyrelsen stiller forslag om boligafgiftsstigning fra og med 1. juni 2016 på 1,25% med baggrund i inflation og opsparing.
- 5 Forslag.
 - A Forslag fra Mette Andersen og Andreas Jensen om opsigelse af YouSee-aftalen med henblik på, at andelshavere kan undlade at få leveret TV-signal eller indgå individuelle aftaler.
- 6 Valg til bestyrelsen.
 - A Valg af bestyrelsesmedlemmer.

På valg:

Formand Claus Flyger (valgt i 2014 for 2 år)

Kasserer Martin Rud Hansen (valgt i 2014 for 2 år)

Rasmus Bøgelund (valgt i 2015 for 1 år)

Derudover består bestyrelsen af:

Carsten Holm (valgt i 2015 for 2 år)

Næstformand Mads Jørgensen (valgt i 2015 for 2 år)

- B Valg af suppleanter.
- 7 Eventuelt
- A Bestyrelsen ønsker drøftelse af foreningens vaskerifaciliteter/-situation for at få generalforsamlingens tilkendegivelse vedrørende fremtidige tiltag omkring vaske-
riet.
- B Bestyrelsen informerer omkring udskiftning af dørene.

Ad 1

Til dirigent valgtes advokat Kjeld Jørgensen, som konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. 28 ud af 78 andele var repræsenteret personligt eller ved fuld-
magt.

Ad 2

Bestyrelsens formand, Claus Flyger, aflagde beretning. Den trykte beretning vedhæftes nær-
værende referat.

Claus Flyger oplyste, at kommunen arbejder på at finde en løsning på den manglende gade-
belysning.

Der blev udtrykt kritik af rengøring af vinduer i såvel trappeopgange som kældre samt rengø-
ring af køkkentrapper. Bestyrelsen drøfter dette med viceværten.

Der er ødelagt nogle spjæld i kældervinduerne. Problemet er, at de formentlig bliver ødelagt
af cykler. Et nyt spjæld koster ca. kr. 150.

Ad 3

Kjeld Jørgensen gennemgik den af Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
udarbejdede årsrapport for 2015 udvisende et overskud før afdrag på prioritetsgæld på
kr. 1.841.439 og kr. 825.339 efter afdrag på prioritetsgæld.

Den store likvide beholdning på kr. 2.700.000 skal anvendes til nye hoveddøre og istandsæt-
telse af opgange.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Den maksimale andelskrone blev fastsat i overensstemmelse med note 1 på side 12 i årsrap-
porten. Københavns Kommune har godkendt en samlet andelskroneværdi på kr. 17.367.452,
men det blev besluttet at opskrive den seneste værditilskrivning over 3 år, således at andels-
kronen blev fastsat til kr. 15.236.154.

Ad 4

Det af bestyrelsen udarbejdede budget for 2016 blev drøftet.

Den foreslåede stigning på 1,25% af boligafgiften med virkning fra 1. juni 2016 blev vedtaget.

Ad 5

Mette Andersen redegjorde for sit forslag.

Ken Aoki oplyste, at han på bestyrelsens vegne har drøftet en ny TV-løsning med YouSee. Foreningen vil kunne indgå en aftale, hvorefter hver enkelt andelshaver indgår aftalen med YouSee, og således kan beslutte slet ikke at have TV respektive have en lille, mellem eller stor pakke. En løsning med individuel tilslutning vil betyde en forhøjelse af priserne med grundpakken fra kr. 159 til kr. 177, mellempakken fra kr. 355 til kr. 357 og fuldpakke fra kr. 338 til kr. 467. Der vil også være andre valgmuligheder. Såfremt der indgås ny aftale, vil der komme nærmere materiale fra YouSee.

Bestyrelsen tilkendegav, at den vil indgå en ny aftale med YouSee, såfremt Mette Andersens forslag om opsigelse af den nuværende aftale vedtages.

Nogle andelshavere gav udtryk for, at den nuværende ordning bør fortsætte, indtil der er en fuldstændig afklaring på, om der lovgivningsmæssigt vil blive foretaget ændringer, således at bindinger bliver ulovlige.

Ved en afstemning var der markant flertal for det fremsatte forslag om at opsig den nuværende aftale. Forslaget blev således vedtaget, og bestyrelsen indgår derefter en ny aftale med YouSee med mulighed for slet ikke at modtage TV-signaler fra YouSee.

Ad 6.A og B

Claus Flyger blev genvalgt som formand for 2 år og Martin Rud Hansen som kasserer for 1 år.

Nyvalgt blev Salem Dandan for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af Claus Flyger (formand - 2016 for 2 år), Mads Jørgensen (næstformand - 2015), Martin Rud Hansen (kasserer - 2016 for 1 år), Carsten Holm (2015 for 2 år) og Salem Dandan (2016 for 2 år).

Til suppleanter blev valgt Ken Aoki og Susanne Aunsholm.

Ad 7.A

Carsten Holm redegjorde for forskellige løsninger på istandsættelse af vaskeriet.

Bestyrelsen vil ikke længere sælge vaskemønter, hvorfor det vil være nødvendigt at få opsat 2 nye betalingsanlæg, som koster kr. 30.000 pr. styk.

Det vides ikke, hvad reparation af de nuværende maskiner samt øvrige mangler i vaskerierne vil koste, ligesom det ikke kan forudses, hvor længe de nuværende maskiner vil holde.

Som alternativ har bestyrelsen indhentet pris på et helt nyt vaskeri. En nyindretning med nye maskiner, centrifuger og betalingsanlæg vil koste kr. 350.000 med tillæg af moms. Det vil betyde, at prisen for en vask skal stige til kr. 30.

En løsning med nye betalingsanlæg vil medføre en stigning til kr. 20 pr. vask.

Med nye betalingsanlæg vil det være muligt at se ledige tider over telefonen. Betaling vil ske sammen med opkrævning af boligafgift. Alt vil således fremtidigt være elektronisk.

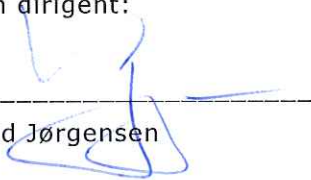
Flere andelshavere tilbød, at de gerne forestod salg af vaskemønter, således at prisen på vask vil kunne holdes nede, og således at der ikke skal købes nye betalingsanlæg.

Et stort flertal var for en løsning, hvorefter de nuværende vaskerier bibeholdes uden nye betalingsanlæg og således, at Susanne Aunsholm med bistand fra 2 andre andelshavere forestår salg af vaskemønter.

Der er problemer med oprydning i gårdene, hvorfor alle og i særdeleshed forældre til børn med legetøj i gårdene opfordres til at rydde op.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Kjeld Jørgensen

Bestyrelsens Beretning

Generalforsamling d. 20. april 2016

Først vil jeg gerne byde velkommen til nye andelshavere i S/B Højdevangen og jeg håber at I vil holde af at bo her og bidrage til foreningens drift og ve og vel.

Økonomi

I 2015 har foreningen præsteret et af de bedste resultater, rent økonomisk, i mange år med et relativt stort overskud. Årsagen her i skal selvfølgelig findes i at vi ikke har foretaget nogle større renoveringsopgaver, som ellers planlagt. En anden årsag er at vores store renoveringsarbejde i gennem de sidste mange år nu bærer frugt idet vi ikke skal ud bruge penge til at "sjat"-reparere, som er væsentlig dyrere. Herudover er det et emne som vi hele tiden har fokus på i bestyrelsen, hvor vi hele tiden må afveje om hvad der er bedst på kort, mellemlang og lang sigt. Alt i alt, mener jeg faktisk at det er et resultat der afspejler en veldrevet forening.

Det er selvfølgelig ikke meningen at foreningen normalt skal oparbejde et resultat i denne størrelsesorden og når vi er igennem vores projektliste (lejlighedsdøre, opgange, trapper og el-arbejde) og har et øveblik over omkostningerne i den forbindelse, så vil vi se på om det er muligt at justere boligafgiften til et mere passende niveau, når man også tager de fremtidige omkostninger med i betragtning.

Vaskeri

Det er vores fornemmelse af situationen med fællesvaskerierne har fyldt en del hos brugerne og vi er selvfølgelig klar over at den frustration det har skabt. Vi nedsatte sidste år et vaskeriudvalg, der skulle finde en løsning på situationen, som både var praktisk og kunne retfærdiggøres økonomisk. Det gik ikke helt efter planen, men vi vil her på Generalforsamlingen præsentere en mulig løsning. Overordnet set er der en faldende tendens i brugen af vaskerierne, sikkert fordi flere og flere installerer deres egen vaskemaskine i lejlighederne.

Hver maskine bliver brugt i gennemsnit 1,5 gang om dagen og med 4 maskiner bliver det 6 vaske om dagen, svarende til en omsætning på ca. DKK 60,- om dagen eller næsten 22.000 om året! Fratrækker vi omkostninger til reparation, service og strøm, så er det en underskudsforretning. Derfor ser vi os under alle omstændigheder nødt til at sætte prisen op, så en vask vil koste DKK 20,- i stedet for 10,- fra 1. maj 2016. Skulle der være stemning for den løsning, som bliver præsenteret senere i dag, vil prisen være DKK 30,- for en vask.

Vindues- og facaderenovering - Tilskrivning af forbedringer

I sommeren 2015 indsendte vi en opgørelse over forbedringer i forbindelse med projektet til Københavns Kommune på DKK 6.643.383,06. Og efter mange måneders ventetid, så fik vi besked om at de ville godkende DKK 4.126.577,- altså ca. 2,5 mio. mindre. Det er bl.a. også en af årsagerne til hvorfor vi forsøger at få forhåndsgodkendelse fra Københavns Kommune fremover.

Vi har fremsendt en klage herom igennem administrator, som vi stadig afventer svar på, men har selvfølgelig allerede taget de 4,126 med. Disse godskrives over de næste 3 år til andelsværdien.

Lejlighedsdøre

Det næste store projekt der bliver sat i gang er udskiftning af alle vores lejlighedsdøre, hvor de gamle blive udskiftet til en sikkerhedsdør. Her har vi i denne måned underskrevet kontrakt med Dansk Dørsikring ApS, som vi har haft en dialog med igennem et stykke tid og de har allerede installeret en dør i nr. 4, hvor vi har

fået gode tilbagemeldinger fra andelshaveren. Vi har haft indhentet tre tilbud for at kontrollere om niveauet er det rigtige, herudover har vi forhandlet os til en rabat på DKK 225.000,- og vi forventer derfor at projektet lander på omkring DKK 1.000.000,- for udskiftning af alle vores døre. Dørene giver bedre sikkerhed, bedre isolering og mindre lydgennemtrængning og så er de selvfølgelig en del flottere at se på. Forventet opstart er medio maj og vi forventer at den sidste dør er sat i inden udgangen af september. I vil blive kontaktet af Dansk Dørsikring omkring tidspunkt og nøgler. I vil få udleveret 3 nøgler pr. lejlighed, samt en "plastik-nøgle", som I skal bruge nede hos låsesmeden, såfremt man har brug for flere nøgler.

Hvorfor først nu?

Vi har forsøgt at få en forhåndsgodkendelse fra Københavns Kommune på tilskrivning af forbedring. Vi mente og mener stadig at det er en 100% forbedring, men de vil kun tilskrive 25% fordi at de siger at vores nuværende døre er brandsikret, da vi for år tilbage har sat lister og plade på dørerne. Vi har argumenteret for vores sag, men nu vil vi ikke vente længere, men "kampen" fortsætter.

YouSee – Tv pakker

I bestyrelsen har vi i de seneste par møder kigget på vores setup omkring TV. Regeringen har fremsat et lovforslag med henblik på at fjerne muligheden for at binde borgere – de kalder det "Det frie TV-valg". Vi har i bestyrelsen afventet godkendelsen af lovforslaget, men er kommet i forkøbet at et indsendt forslag til Generalforsamlingen, som vi skal høre mere om senere i dag. Vores holdning var at slippe bindingen, når lovforslaget gik igennem.

Det er klart at såfremt at vi laver en kollektiv aftale, så får vi bedre vilkår end hvis man kan vælge at stå uden for aftalen. En "binding" til et selskab som YouSee giver hver andelshaver en rabat på DKK 20 – 30,- om måneden og det er denne rabat der vil frafalde, såfremt at ikke alle er med i en aftale.

Ny vicevært

Som de fleste har lagt mærke til, så har vi ansat en ny vicevært – Jan Jørgensen. Han overtog efter Jesper, som har været vicevært i mange år. I samme forbindelse, så har vi inddraget de opgaver som Vestergaard tidligere varetog og lagt ind i stillingen. Udover at vi har mere hånd i hanke med dette setup, så er der også en besparelse, som er til at føle på. Indtil videre har vi været glade for dette og vi håber også at I har taget godt i mod Jan. Jan kan kontaktes på det samme nummer som Jesper og hans e-mail er vice@sbhøjdevangen.dk. Der skal selvfølgelig i denne forbindelse lyde en stor tak til Jesper Frimann for hans mangeårige virke som vicevært.

Storskrald

Vi har igennem nogle år haft mulighed for at stille storskrald ned én gang om måneden. Desværre har vi set os nødsaget til at suspendere denne ordning, da vi brugte alt for mange ressourcer på at sortere affaldet og i nogle tilfælde selv har måtte køre det på genbrugsstationen. Umiddelbart virker det som om at man som andelshavere ikke har gidet at sætte sig ind i ordningen og bare har "kastet" alt til storskrald. Vi undersøger om der kan laves en ordning med en container i stedet, men vi ønsker ikke at bruge vores tid på at sortere og rydde op efter folk.

Tak til Rasmus Bøgelund

Rasmus har efter en årerække i bestyrelsen valgt ikke at genopstille! Tusind Tak for indsatsen.

Vi håber at der er nogle andre der har lyst til at deltage i foreningsarbejdet og det er netop muligheden for at påvirke forenings virke direkte.

Henstillinger

- Brug cykelkældrene i stedet for facaden!
- Luk døren efter dig!
- Ryd op efter dig selv!
- Lad vær med at smide cigaretskodder ud gennem vinduet og ned i gården!
- Lad vær med at ryge på de indendørs fællesarealer! (bag- og fortrappe)
- Kig på hjemmesiden eller i vedtægterne inden du kontakter til bestyrelsen om helt banale ting!
- Sortér dit affald korrekt!
- For bedst muligt indeklima i kælderen, så bør udluftningen altid være åben – kig lige på det næste gang du er i dit kælderrum!

På bestyrelsens vegne,
Claus Flyger
Formand

S/B Højdevangen
www.sbhojdevangen.dk