

Generalforsamling d. 27/11-13

Punkt 1 Valg af dirigent: Christina Frost

Generalforsamlingen er lovligt indkaldt og forsamlingen er beslutningsdygtige.

Ingen kommet med forslag eller andet de ønsker taget op på generalforsamlingen eller har fuldmagter fra andre andelshavere med.

Punkt 2 Valg af referent: Sandra Schieber

Punkt 3 Bestyrelsens beretning

I starten af året har bestyrelsen arbejdet med omlægning af banklån, som skal sikre en mere stabil økonomi i foreningen. Der har været stor udskiftning i bestyrelsen, grundet tidligere formand og næstformand er fraflyttet. Den nye og nuværende bestyrelse har fungeret siden maj.

Fokuset har været at sikre en god økonomi og bestyrelsen har set på evt. mulige besparelser samt afsluttet gamle sager, såsom dobbeltbetalt gammel regning på vaskemaskine, opkrævninger fra gamle andelshavere m.m.

Der forekommer mange opkald til bestyrelsen omhandlende praktiske gøremål, f.eks. skiftning af pærer, dryppende vandhane m.m., bestyrelsen vil gerne gøre opmærksom på, at sådanne henvendelser skal ske til viceværten, som så vil kontakte bestyrelsen, hvis de falder udenfor hans kompetencer.

De sidste affaldsskakter har bestyrelsen besluttet at lukke, da dette vil give besparelser og viceværten derved får mulighed for at varetage andre opgaver, f.eks. fejning af fortov og rengøring af fællesarealer. Dette vil ske i løbet af foråret.

Alle fremlejetilladelser skal fremover gå gennem Datea. Dette vil ikke betyde en ekstra udgift, men vil være en service fra Datea. Den enkelte andelshaver skal stadig selv stå for at udforme fremlejekontrakten.

Arbejdsdagen havde godt fremmøde og alle opgaver blev løst/varetaget.

Bestyrelsen har fået en del henvendelser vedrørende husorden og mangel på overholdelsen heraf.

Husorden respekteres ikke og **bestyrelsen opfordrer hermed at denne overholdes, både mhp.**

afspilning af musik, men også hvis man står udenfor i forbindelse med rygning eller andet, at dette skal det foregå dæmpet efter 22 på hverdage og kl 24 i weekenden.

Bestyrelsen har modtaget flere henvendelser angående venteliste til køb af andelsbolig. På nuværende tidspunkt står 1½ på ventelisten til køb af andelsbolig i foreningen.

Spørgsmål til punktet;

Spørgsmål 1: Er det lovligt at lukke affaldsskakterne? Dette er lovligt, juridisk afdeling i Datea har set på det, der er ingen lov ift. lukning af affaldsskakter.

Spørgsmål 2: Har kommunen givet tilladelse?, ifølge lejere skal der gives tilladelse herfra. Dette vil bestyrelsen undersøge nærmere.

Punkt 4 Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Første par sider i regnskabet omhandler oplysninger om foreningen.

Resultatopgørelsen: Forventet underskud mindre end budgetteret. Dette skyldes salg af andelsboliger, lavere omkostninger til renovationen og vedligehold blandt andet asfaltarbejdet, foreningsudgifterne højere end forventet og finansielle omkostninger mindre end forventet grundet omlægningen af lån. Årets resultat 80.693 kr.

Aktiver gennemgået. Passiver gennemgået –ingen spørgsmål. Passiver forbedret siden sidste år.

Noter til regnskabet; anskaffelsessummen anvendes til beregning af andelskronen. Andelskronen er 1,32, denne er faldet grundet salg af lejligheder (flere til at dele) og intet overskud. Der er sket et lille afdrag på gælden, hvilket er positivt og der forventes et større afdrag til næste år. Der er ingen stigning i boligafgiften.

Spørgsmål: Hvad betyder andelskronen for salg? Man skal gange anskaffelsessummen med andelskronen + evt. forbedringer = prisen for andelen.

Regnskabet og andelskronen er enstemmigt godkendt.

Punkt 5 Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Bestyrelsen er ved at undersøge en evt. reovering eller udskiftning af faldstammer, hvor der evt er tale om en epoxybelægning eller helt nye faldstammer. Fladstammerne er slidte i alle opgange. Der blev lavet en tilstandsrapport i 2007, hvor det blev anbefalet at faldstammerne bør udskiftes/moderniseres.

Nykredit vil blive inddraget ift. økonomi.

Spørgsmål: Hvad vil denne udgift få af betydning ift. boligafgiften og herunder salg af andel?
Bestyrelsen vil fremadrettet undersøge, hvilken betydning det evt. vil få for boligafgiften. Men nykredit er indstillet på at de skal skiftes, og udskiftningen er med i 10-års budgettet. Bestyrelsen vil i foråret arbejde med de forskellige muligheder for renoveringen af faldstammerne og indhentet forskellige tilbud.

Bestyrelsen har fået flere henvendelser omkring radiatorer og udskiftning heraf. Bestyrelsen har valgt at prioritere faldstammerne, da disse allerede i nogle opgange er gået læk og en udskiftning er nødvendig.

Punkt 6 Forslag. Ingen indkomne forslag

Punkt 7 Godkendelse af budget og evt. ændring i boligafgift

Ingen stigning i boligafgiften i 2013-2014, budgettet gennemgået, og er lavet i samarbejde med Nykredit. Budgettet hænger fint sammen og hvis budgettet overholdes vil resultatet være et lille overskud, desuden er der budgetteret med afdrag af lån. Ingen spørgsmål til budgettet. Budgettet enstemmigt godkendt.

Punkt 8 Valg af bestyrelse

Ingen nye stiller op til bestyrelsen, indsigelser mod Søren og Sandra –nej. Nuværende bestyrelse bestående af: Dan Ravn Larsen (formand), Niels Friis Østergaard (næstformand), Søren Drescher Jensen og Sandra Schieber.

Valg af 2 suppleanter: Michael Johannesen 1. suppleant, ingen stiller op til 2. suppleant

Bestyrelsen består derfor af 5 medlemmer og der skal minimum være 3 bestyrelsesmedlemmer for at være beslutningsdygtige.

Punkt 9 Valg af revisor

Nuværende revisor: Revisorhuset. Bestyrelsen genindstiller Revisorhuset, har ikke været muligt at finde en billigere revisor.

Valg af administrator. Datea genopstiller, Genvalgt.

Punkt 11 Evt.

Spørgsmål: Lejer fremførte et problem ved sidste GF omhandlende støjende vandrør i kælderen, der ryster, når der åbnes for vandet i kælderen. Bestyrelsen noterer problemet og vil se herpå.

Dørtelefonerne i nr 23 fungerer ikke, man kan ikke høre, hvem der ringer på og nogle gange ringer den ikke. Dørene kan dog låses op fra lejligheden. Bestyrelsen kigger på det.

Vedligeholdelse og rengøring: Der forefindes mange cigaretskodder i gården og på fortovet, samt fællesarealerne bliver ikke rengjorte efter brug, især vaskekældrene og trapperne bliver ikke vasket.

Bestyrelsen har og appellerer igen til, at folk rydder op efter sig selv og rengør ting herunder vaskemaskiner/tørretumbler efter brug. Alternativt kan der blive tale om en ekstra udgift til rengøringsfirma. Bestyrelsen vil endvidere se på udarbejdelse af en arbejdsliste til viceværten.

Vaskelåse bliver ikke fjernet ”efter brug”. Bestyrelsen opfordrer til, at man husker at fjerne sin lås og gør ellers opmærksomhed på reglerne gældende for brug af vaskekælder. Desuden vil bestyrelsen lave flere parkeringspladser til låsene, så dette ikke er en årsag til problemet.

Varmeopkrævninger –stor stigning i nogle lejligheder, opfordrer til at kontakte Techem.

Hjemmeside: datoer lægges ud for arbejdsdag m.m.

Ved salg af andel kontaktes bestyrelsen/Datea. Der oplyses om der er nogen på venteliste.

Andelshaver kontakter selv Triconsulent angående fraflytningsrapport (kontakt Datea for at få oplysninger om kontaktperson). Hvis parterne enes udarbejder Datea salgsrapport som bestyrelsen også skal godkende.

Slutteligt vil bestyrelsen opfordre alle til at rydde op efter sig selv, vaske trappen og overholde husordenen! Hvis der opdages ting, der er i stykker/mangler at bestyrelsen kontaktes mhp. disse arbejdsopgaver.

