

Referat af generalforsamling den 27. Maj 2013 i Anpartsforeningen Hørsholmsgade

Alle lejligheder, på nær 2.th., er repræsenteret.

Valg af dirigent og referent

Line fra 1.th vælges som dirigent og Camilla fra 3. Tv. vælges som referent.

Det erklæres, at generalforsamlingen er rettidigt og lovligt indkaldt, og at forsamlingen er beslutningsdygtig i kraft af fremmødet.

Kopi af endeligt regnskab er runddelt, da vi mangler at få tilsendt regnskab fra revisoren.

Bestyrelsens beretning for det forløbne år (Rolf)

Beretning er vedlagt.

Spørgsmål fra 5. sal. til revisoren: Hvorfor står de nye dørtelefoner ikke som en straksafskrivning (reparation) i stedet for ny forbedring med afskrivninger? (omtales senere under regnskab)

YouSee: vi bliver private kunder med selvstændig valg af TV pakke. Breve kommer i uge 22-23.

Præsentationsrunde af ejendommens beboere og velkomst til Agnete på 2.tv.

Fremlæggelse af regnskab for 2012

- Regnskabet burde være afsendt fra revisor i torsdags, er på vej via Post Danmark...
- Ejendomsforsikringen er steget i forhold til sidste år, det er lidt uvist hvad dette skyldes. Vi har en bedre police fremover.
- Afskrivning af fjernvarmeanlæg, er en fordel for foreningen (afskrives over 20 år). Det samme med dørtelefonen.
- Det foreslås fra 5. Sal, at ydelsen for afbetaling på den forhøjede i forb. med nyt tag og bagfacade øges, da renten er steget. Dette angår kun Rasmus, 3. Th. som vil gå videre med forslaget.
- Varmeregnskabet har i mange år tilbage har ikke været korrekt, fordi der ikke har været medberegnet moms i opkrævningerne i de interne varmeopkrævninger. DONG skriver ikke moms på årsregnskabet, så ISTA har fået de forkerte tal. Det drejer sig i alt om: 20.908kr.

Løsning for de foregående år (2009-2011): deles solidarisk

For 2012 er det er restbeløb på 15.000 kr. som fordeles på anpartshaverne da varmeregnskabet genåbnes, og beløbene beregnes korrekt.

4.th ønsker revurdering af udgift til gulvvarme. Det beregnes som fast udgift fra ISTA.

Går selv videre med dette via ISTA.

- Egenkapitalen i foreningen er for nedadgående, og det skal der rettes op på hurtigst muligt! Det skal ske ved at betale af på vores kassekredit så hurtigt som muligt. Kassekrediten blev forhøjet i forbindelse med renovering af bagfacaden og tagrenovation. Forslag til løsning er at lave en opsparing de næste 2-3 år af de penge vi tidl. indbetalte til fælles TV-pakke.
- Regnskabet godkendes enstemmigt.

Vedligeholdelsesplan

Ingen store ting på bedding i år. Vores vurdering fra RIOS som blev lavet for 5 år siden forudsiger heller ingen store udgifter for nuværende.

Overløbssikring af kloaker, er det noget vi skal undersøge nærmere?

Hvad vil der ske når den næste oversvømmelse kommer? Forsikringsmanden fra Codan vurderede at der ikke var nogen anmærkninger i forhold til kælderen.

Opfordring til alle anpartsejere, til at gå ned i kælderen efter kraftigt regnvejr, og se om alt er tørt! Hvis ikke, så følg gerne vandet så vi får identificeret kilden.

Indkomne forslag

- st.th: Nye hoveddøre i opgangen

Kender nogle som har fået skiftet døre for 4000 kr. pr. stk.

Det kan evt. være op til den enkelte anpartshaver at beslutte sig for, om det er en investering vi er interesserede i. Arbejdsgruppen som vil se på nye døre, består af st.th, 4.tv og 5.sal.

- Skift af glas på altan ved 2.tv. Vedtages.
- Køb af trappevask: ca. 7-800 kr. pr. gang, hvilket vil sige ca. 1000 kr. mere om året.

Rasmus, 3.th: Bruger en del tid på bestyrelsesarbejde, synes det er fair at alle bidrager.

Agnete, 2.tv.: Vil gerne betale sig fra trappevasken, mener at det bliver gjort bedre hvis udefrakommende gør det.

Fælles køb af trappevask vedtages ikke.

Der er en aftale fra sidste generalforsamling om at der bliver tilkaldt et rengøringselskab, hvis trappen ikke er vasket dagen efter den dato som står på sedlen. Det blev vedtaget, at dette skal håndhæves fremover, med mindre der står en forklaring på sedlen (f.eks. "Jeg er på ferie, jeg vasker på mandag"). Interne byt er selvfølgelig i orden. Det skal pointeres, at vi skal være bedre til at rydde op udenfor og fjerne ukrudt – det er en fælles opgave!

- Inddragelse af trappen til 5. sals lejligheden.

Forslaget vedtages ikke. Der bliver efterfølgende snakket om kun at inddrage 5. sals repo i entréen.

Vedtagelse af budget

TV er ikke længere en post, fordi det overgår til individuelle valg af TV-pakker.

Opsparingen på 390 kr. vedtages også, men der er enighed om ikke at sætte den højere. Vi vil betale vores negative egenkapital af over 2-3 år.

Budgettet er vedtaget, med den ændring at det er 3.th. som har et lån og ikke 3. Tv 😊

Valg af formand

(lige år - dvs. ikke i år)

Valg af øvrig bestyrelse

Rasmus, 3.th genopstilles og vælges som kassér.

Nicolai 1.tv., som er suppleant vil gerne stille op til bestyrelsen. Vælges

Jonas, st.th. opstiller som suppleant. Vælges

Line st.th. fortsætter i gårdlauget, hvor hun (åbenbart) er valgt som formand, dette bifaldes.

Valg af ekstern revisor

Bestyrelsen foreslår, at vi fortsætter med samme revisor, Carsten Creutz Hoff. Vedtages.

Eventuelt

- Julefrokostudvalg nedsættes. 2.tv., 3.tv. og 5.sal.
- Cykelstativer til foran bygningen. Line 1.th. foreslår cykelstativer i en skrå vinkel.
Rasmus, 5. sal foreslår skæve "arme" til den stål-stang som er der i forvejen.
Line indhenter tilbud på "Cykelstativer".
- Arbejdsdag bliver søndag den 8. september.
- Lys i gangen og evt. en ny pumpe på døren, så skraldemændene får nemmere adgang, og den lukker automatisk. Line forhører sig om gårdlauget vil betale, da skraldemændene og beboere i stor stil bruger vores indgang. Mht. strøm kn vi bruge strømmen fra opgangen, gården eller evt. fra vores kælder.

Bestyrelsen og referent takker for god ro og orden
Camilla

Bestyrelsens beretning for juni 2012 – maj 2013 for Anpartsboligforeningen Hørsholmsgade 28

Året er som forventet gået uden helt store sager eller overraskelser for foreningen.

2 x arbejdsdag

Vi lagde godt ud med arbejdsdagen d. 2. september 2012. Udover de vanlige oprydning, fik vi skåret reolerne i kælderen til og sat et par stykker op. Der står stadig reoler, som frit kan bruges i beboernes kælderrum.

Vi fik desuden startet på en meget tiltrængt maling af vores indgang ind til gården. Der var så god stemning omkring dette projekt, at der ca. 2 uger efter blev besluttet endnu en arbejdsdag, hvor malerarbejdet blev færdiggjort af en håndfuld ihærdige beboere. Det er en fryd at gå igennem indgangen nu, og vi er heldigvis ikke blevet ramt af graffiti i det forgange år.

Energimærke

I forbindelse med salget af 2.tv. fik foreningen lavet energimærke, og vi ligger i kategorien C. Rapporten kan læses på hjemmesiden.

Ny nøgleordning

Vi har i bestyrelsen valgt at lave en ny ordning for udlevering af ekstra-nøgler, da disse er dyre. Det koster således 200,- i depositum pr. ekstra nøgle, man skal bruge. Vi har indkøbt 20 stk., og Rasmus (3.th.) har dem liggende.

Husk derfor at aflevere nøgler til nye indflyttere!

Nye dørtelefoner

Som aftalt på seneste GF har vi fået lavet helt nyt dørtelefon-anlæg, da det gamle i flere år havde givet problemer.

Anlægget viste sig at være blevet forsøgt repareret flere gange med mange forskellige dele, så det tog længere tid end beregnet.

Efter færdiglevering virkede den ene side pludselig ikke, og montøren blev tilkaldt igen. Skaden blev udbedret, men foreningen fik en mindre ekstraregning, da det skyldtes en overreven ledning i en af lejlighederne og ikke en fejl i installationen.

Forsikring

I efteråret modtog vi et brev fra vores forsikringsselskab (Alka), om at vores præmie ville stige 12,5% d. 1/1 2013 pga. en generel højere udbetaling af erstatninger.

Vi har derfor indhentet nye tilbud på forsikringer og har samtidig fået gennemgået selve policen. Valget er faldet på Codan, hvor vi har lavet en 5 års aftale. Vi har fået opdateret policen, så vi ikke længere betaler forsikring for et cykelskur i gården (blev revet ned i 1998) og et nedgravet oliefyrr. Desuden er vi nu forsikret mod brud på stikledninger ind til lejlighederne, hvilket er en vigtig forbedring.

Forsikringen hos Alka er omkring 3.000 billigere end vores gamle forsikring før prisstigningen.

Yousee

Vi har opsagt vores aftale med Yousee som fælleskunde. Det betyder, at vi snart hver især vil modtage et brev som individuelle brugere, hvorefter vi selv kan vælge den pakke, vi ønsker. Yousee betaler opdateringen af vores udstyr i kælderen. Der er ingen prisændring, hvis man vil fortsætte med den store pakke som nu, men der er gode penge at spare, hvis man ønsker at nedgradere eller helt stoppe med at modtage TV-signal.

Yousee har bolden nu og vil kontakte os.

Graffiti

Vi har opsagt aftalen om graffitifjernelse med AllRemove. Vi havde et abonnement, hvor selskabet skulle køre forbi og fjerne graffiti hver mandag, men vi oplevede

gentagne gange at skulle kontakte dem 2-3 uger efter grafittien var blevet opdaget, fordi den ikke var blevet fjernet.

En enkelt gang blev vi mødt af en pletvis bemalet facade, hvor grafittimanden i stedet for at spule facaden havde malet den med en anden gul farve. Vores facade er desuden oppudset, så maling hører ikke hjemme. Heldigvis kunne malingen fjernes igen, men facaden har taget en smule skade.

Vi har nu lavet en ny aftale, hvor vi selv skal kontakte graffiti-fjernerne, når vi vil have dem til at komme. Indtil videre har det sparet os for penge, da der ikke er kommet ny graffiti de seneste 6 måneder.

Trappevask

Der har i år været flere gange, hvor trappevasken er blevet glemt eller alt for sjusket udført. Bestyrelsen har brugt tid på at minde beboerne om deres fælles ansvar, hvilket har været utilfredsstillende. Der vil blive stillet forslag om, at vi køber trappevask fremover.

Nye beboere

Vi har fået ny beboer – velkommen til Agnethe på 2.tv.!

Agnethe har haft lidt problemer med realkreditinstitutterne, da det kun var Realkredit Danmark, som ville tilbyde lån i vores anpartsforening. Dette er blot til info, hvis andre skal sælge. Det kan spare en mulig ny køber for en del frustrationer.

Gårdlaug

Line fra st.th. er vores rep. i gårdlauget og fortæller, at året er gået med:

Gårdlauget afholdt i 2012 en cyklrazzia, samt en plantedag i sommeren.

Skuret ved Taxa er godkendt af kommunen - og af gårdlauget. Taxa fået retningslinjer for håndtering af affald.

Årsregnskab for 2012 er godkendt og afsluttet. Budget for 2013 er på 2012-niveau, og gårdlaugsbidrag fastholdes.

På generalforsamling d. 2. April 2013 blev det nævnt at pasningen af planterne og gården skal indskærpes - vi arbejder på en mere specifik guideline til gårdmanden.

Der afholdes cykelrazzia i 2013 også, inkl. barnevogne, idet der mangler plads til flere vogne. Muligheden for et overdække er diskuteret.

Der arbejdes så småt på et ordensreglement.

Kælder

Naboejendommen Hørsholmsgade 26 har repareret på deres nedløbsrør, så vores kælder ikke har haft indløb af vand i det seneste år.

Der er blevet tjekket efter de større regnskyld, og kælderen virker tør.

Der er stadig fugt på gulvet for enden af trappen, men dette er ikke blevet værre i løbet af året.