

Referat af generalforsamling i Anpartsboligforeningen Hørsholmsgade 28 Tirsdag d. 27. Maj, 2014

Alle lejligheder på nær 2.th er repræsenteret. Ligeledes er Anders Vinther, kommende 1.tv, til stede.

1) Valg af dirigent og referent:

Camilla, 3.tv, valgt til dirigent, Nicolai, 1.tv, valgt til referent.

Det konstateres at generalforsamlingen er rettidigt indkaldt. Kopi af regnskab og budget lå på bordet, således alle havde adgang hertil.

Der blev lavet en kort præsentationsrunde.

2) Bestyrelsens beretning for det forløbne år (vedlagt):

Rolf, 4.tv, gennemgik bestyrelsens beretning.

I forbindelse med overdragelse af diverse poster, som ikke behøver tilfalde formanden, tilbød Anders V, kommende 1.tv, at overtage webmaster tjansen.

3) Fremlæggelse af regnskab for 2013:

Rasmus, 3.th, gennemgik regnskabet.

- Revisor udgifter er steget lidt.
- Energimærkningsrapporten er en engangsudgift, derfor forsvinder den i fremtidige regnskaber.
- Der er flere lejligheder der klager over dørtelefonen ikke fungerer hver gang (1.th virker aldrig, 1.tv & 4.th virker nogen gange – man kan høre lyd, og nogle gange kan man lukke folk ind), hvilket ikke er tilfredsstillende.
- Det sidste lån i forbindelse med taget er blevet betalt, og sammen med den øgede indbetaling til fællesudgifterne (hvilket svarer til nedgang i tv afgift, da vi ikke længere har fælles antenne via Yousee) har vi nu et overskud i foreningen for indeværende regnskabsår på 52.000 kr. Med det budgetterede resultat går foreningen efter positiv egenkapital i løbet af det kommende år.
- Rasmus 5. køber pro-shit rengøringsmiddel til trappevask. Undgå at vaske selve gulvmoppen i vaskemaskinen – de efterfølgende vaske bliver brune...

Regnskabet godkendes.

4) Vedligeholdelsesplan:

Nicolai, 1.tv, gennemgik vedligeholdelsesplanen – det eneste der står overfor en renovation er kældertappen, hvor der er modtaget et bud på udskiftning af trappen (25.000-30.000 kr. ex. moms). Mikkel, 1.th, får sin far (som er tømrer) til at give et alternativ tilbud.

Der diskuteres om der, på sigt, skal laves dræn langs væggen ind til bagtrappen, alternativt kan der laves et halvtag langs den mur (eller drivhus) til at lede vand væk fra muren. Det vil evt. blive diskuteret med gårdlauget.

Anders, kommende 1.tv, foreslog en udrensning af kloakkerne, hvis der er problemer med vand i kælderen – det skulle være den bedste/billigste løsning for at undgå oversvømmelse af kælderen.

Nicolai, 1.tv, foreslår at vi slukker for varmen hen over sommeren (der er ingen der anvender varme på nuværende tidspunkt, på nær st.th, hvor radiatoren på badeværelset ikke kan slukkes). Anlægget tændes igen til arbejdsdagen – det kan give en mindre besparelse i varmeudgifterne.

5) Indkomne forslag:

Agnethe, 2.tv: Stuevinduerne i 2.tv bør snarest slibes og males for at sikre lang levetid. Særligt nederste glasliste trænger. Da ansvaret for vedligeholdelse er fordelt mellem anpartsboligforeningen og anpartshaver stilles to forslag, som giver en forenklet arbejdsdag:

1) Foreningen foranlediger snarest vinduerne vedligeholdet efter behov

2) Anpartshaverne foretager nødvendig vedligeholdelse i fællesskab ifm. en arbejdsdag/arbejdsweekend. Forud indhenter foreningen en sagkyndig vurdering af den anbefalede behandling."

Der skulle gerne være træbeskyttende maling i kælderen. Det er ikke ejerens eget ansvar at skaffe redskaber til vedligeholdelse, da det er foreningens ansvar at vedligeholde udvendigt. Selve opgaven kunne udføres på arbejdsdagen, en gruppe kunne påtage sig opgaven og gennemgå de lejligheder hvor det er nødvendigt (det gælder flere lejligheder). Det blev enstemmigt vedtaget at det er en opgave til arbejdsdagen. Der skal inden arbejdsdagen gøres klar til at påbegynde opgaven, dvs. der skal indkøbes udstyr (træbeskyttende maling, pensler mm). Jonas, st.th: kan vi nå det på en arbejdsdag, eller skal det gøres over to dage (i forhold til tørretid)? Punktet diskuteres færdigt under evt. når arbejdsdagen fastlægges.

6) Vedtagelse af budget:

Rolf, 4.tv, gennemgik budget.

- El forbruget falder, da der ikke længere er affugtere i kælderen.
- Der er afsat ekstra penge til el, maler, elektriker, VVS, da der kan forekomme uforudsete udgifter.
- Der er afsat 12.000 kr i budgettet til ny trappe, men første tilbud ligger på 25.000-30.000 kr ex. moms, så det ligger over det budgetterede tal (se kommentar under vedligeholdelsesplan, punkt 4). Der oprettes en arbejdsgruppe til at sørge for at der laves en ny trappe – gruppen består af Mikkel, 1.th, Rasmus, 5. og Jonas, st.th. De har bemyndigelse til at indhente alternativ tilbud og bestilling af trappe.
- Det foreslås fra bestyrelsens side at vi øger indbetalingen til fællesudgifterne med i alt 300 kr, efter forslag fra revisor, således at vi undgår en stor efterregning grundet for lav a conto indbetaling til varme (hvilket har ramt næsten alle lejligheder). Den stigning i fællesudgifter vil også kunne dække noget af udgiften i forbindelse med en ny trappe.
- Det foreslås efterfølgende at der justeres i budgettet, således nogle poster nedjusteres og pengene overføres til ny kældertrappe efter behov.

Budgettet enstemmigt vedtaget i dets nuværende form.

7) Valg af formand:

Da Rolf, 4.tv, fraflytter foreningen genopstiller han ikke til formandsposten. Camilla, 3.tv, nomineres til formand, hvilket modvilligt accepteres. Enstemmigt valgt.

8) Valg af øvrig bestyrelse (i ulige år - dog skal vi finde et nyt medlem for Nicolai, som flytter fra foreningen): Jonas, st.th, opstiller til bestyrelsen, som menigt medlem. Enstemmigt valgt.

9) Valg af suppleant til bestyrelsen:

Katharina, 1.th, opstiller som suppleant. Enstemmigt valgt.

10) Valg af ekstern revisor:

Den eksterne revisor genvælges efter forslag fra bestyrelsen.

11) Eventuelt:

Arbejdsdag: det foreslås at arbejdsdagen ligger lørdag d. 13.9. Hvis det er nødvendigt kan arbejdet fortsætte søndag d. 14.9., fx hvis der skal males vinduer, som skal tørre inden andet lag påføres. Bestyrelsen sørger for indkøb af maling + remedier, samt morgenmad, og informere om dagen i perioden op til.

Anders, 4.th: er interesse for en altan for de lejligheder der ikke har altan? Flere melder om interesse, så der kigges på muligheder. Som udgangspunkt vil det koste 90.000-150.000 kr. for en altan. Det blev foreslået at man evt. udnytter den eksisterende altan som fælles udgang, med en skillevæg og så derfra ud på altanen på bygningens facade. Løsningen er måske brugbar, men de eksisterende altan ejere vil være ked af at miste deres indvendige altaner. I første omgang undersøger Anders, 4.th, hvad det præcis vil koste at opføre altaner, hvilke muligheder der er og efterfølgende om det er muligt/lovligt for kommunen. Der skal tages højde for at nye altaner ikke må skygge for underbo

Julefrokostudvalg: Anders, 4.th, Anders, kommende 1.tv, og Morten, st.tv, står for planlægning af årets julefrokost.

Camilla, 3.tv: cykel parkering langs front facaden generer og fylder. Jonas undersøger cykelstativ løsning, evt. en løsning der kan gå hen over lyskassen, som så kan fjernes til arbejdsdag.

Katharina, 1.th: Døren ud til hovedgaden lukker ikke altid, hvilket flere andre også oplever. Der sættes en ny, og større, seddel op om at døren skal lukkes helt (også på engelsk).

Bestyrelsen og referent takker for god ro og orden
Nicolai

Bestyrelsens beretning for juni 2013 – maj 2014 for Anpartsboligforeningen Hørsholmsgade 28

Ligesom forrige år er også dette gået som forventet uden store sager eller overraskelser for foreningen.

Arbejdsdag

Arbejdsdagen var 8. september 2013

Udover generel oprydning fik nogle af kælderrummene sat de nye, metalreoler ind, og vi vaskede fortrappen grundigt ned, så den i princippet er klar til at blive malet.

Indgangen til gården

Trægulvet i vores indgang ind til gården er blevet ødelagt af nogle af de tunge vareleveringer, som Taxa dagligt modtager. Anette (4.tv.) har været i dialog med Taxa og de vedkender sig ansvaret og har bedt deres leverandører om at bruge indgangen i ”Taxa-enden” af gården. Enkelte leverancer, såsom drikkevarer, bliver stadig kørt gennem vores gård, da leverandøren ikke kan komme igennem den smallere indgang mod Stefansgade. Disse leverandører bruger dog sækkevogne med lufthjul, hvilket ikke skader underlaget.

Dialogen har været god, men det er gået langsomt med konkrete tiltag. Taxa var repræsenteret på gårdlaugets generalforsamling, men fremmøde gjorde desværre, at der ikke var mandat til at beslutte noget. Ifølge referatet er det senere blevet besluttet at gårdlauget vil betale 1/3 af udgifterne til et nyt underlag (budgetteret til i alt ca. 20.000), da gårdlauget også vedkender sig, at vores indgang bliver brugt af hele gården. Taxa har tidligere spurgt, om vi vil betale 1/3, hvilket vi har afvist, og vi afventer nu en ny kontaktperson hos Taxa.

Graffiti

Vi lavede sidste år ny aftale om graffiti-fjernelse, hvor vi selv skal kontakte dem, når de skal rykke ud. Det har sparet os penge, men kræver at vi selv er pro-aktive. Rolf har haft kontakten til Jeudan, og denne skal overgives i løbet af sommeren.

Vi betaler pr. kvm. + en timepris for materialer.

Trappevask

Vi er blevet bedre til at huske, når det er vores måned, men bestyrelsen har stadig måttet rykke enkelte beboere. Husk at med trappevasken følger også, at man holder det pænt på fortovet udenfor. Alle bør vande blomsterne noget mere, men det er trappevaskens ansvar, at de ikke dør.

Husk at hjælpe til, når der er sne, så den beboer der har trappevasken ikke hænger på det alene.

Nye beboere

I årets løb har vi fået nye beboere på 1.th. Velkommen til Mikkel og Katharina

Gårdlaug

Vi skal bruge en ny repræsentant til gårdlauget. De holder generalforsamling én gang om året samt et enkelt møde og planlægger en gård dag med cykelrazzia.

I løbet af året har gårdlauget gennemført ny placering af storskrald, da Taxa har udvidet deres skraldeområde. Der er også kommet nyt halvtag til barnevogne nede ved Taxa-enden.

Gårdlauget har sund økonomi og referat, budget etc. findes på hjemmesiden.

Stor udskiftning i opgangen

Ved et sammentræf blev der pludselig sat hele tre lejligheder til salg i opgangen i løbet af foråret.

2.th. har solgt og de nye beboere overtager 1. juni/1. juli? 2014

1.tv. har solgt og de nye beboere overtager 1. august 2014

4.tv. har solgt og de nye beboere overtager 15. september 2014

Der har været ekstrem stor efterspørgsel på vores lejligheder. Hjemmesiden er endnu engang blevet rost for at skabe klarhed over den lidt specielle konstruktion mht. anpartslejligheder.

Igen har der været lidt problematik omkring realkreditbelåning, da kun RD vil tilbyde belåning.

Dette skal ejendomsmæglerne være meget opmærksomme på, da eventuelle købere ellers kan komme langt i processen og ende med et afslag til gene for den sælgende part.

Update på pushere

I vinter havde vi pludselig problemer med de helt unge hash-drenge, som begyndte at bruge vores gård og port til at sælge. Flere fra opgangen konfronterede dem, ligesom der blev ringet aktivt til politiet, hver gang vi havde dem på besøg. Det har hjulpet, og de står lige pt. længere oppe ad Jægersborggade.

Husk at ringe til Bellahøj Politi hver gang der er problemer. Spørg efter Mikkel Brogaard og fortæl, at vi har en aftale om at ringe til dem ved selv de mindste problemer.

Rensning af varmeanlæg

I det forgange år har vi fået højtryksspulet og kemisk rensset vores varmeanlæg af firmaet RECI.

Det er ikke blevet gjort tidligere (nogensinde). Udover generel service på anlægget, så det kan holde længere, skulle det give bedre temperatur i tilbageløbet, hvilket vil give os en besparelse på varmeregningen.

Overdragelse af opgaver

Da Rolf (4.tv.) træder af som formand i forbindelse med flytningen, skal vi have nogle opgaver dækket, som ikke nødvendigvis bør tilfalde den nye formand.

Det drejer sig om:

- Webmaster for hjemmesiden (denne er lige blevet opdateret med GF, årsrapport, vedtægter og budget fra gårdlaug samt vores tilstandsvurdering fra RIOS fra 2008)
- Kontaktperson for graffiti-fjernelse

Tak for et godt år i foreningen!