

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Woltershus

Onsdag den 21. februar 2008 kl. 18.00 afholdt A/B Woltershus sin ordinære generalforsamling på adressen Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3.

Til stede ved generalforsamlingen var repræsentanter fra 21 andelshavere samt Torben Rasmussen og Lisbeth Ketels fra Andel og Bolig Administration A/S.

Dagsorden for generalforsamlingen var:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering
6. Indkomne forslag
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.
8. Valg til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Ad pkt. 1 – valg af dirigent

Torben Rasmussen blev valgt til dirigent.

Ad pkt. 2 – valg af referent

Lisbeth Ketels blev valgt til referent.

Ad pkt. 2 – bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var rundsendt til andelshaverne. Henriette Sørensen kunne på bestyrelsens vegne berette som følger:

Bestyrelsens beretning fra år 2007

Kære Beboere i Woltershus Andelsboligforening

Så gik der et år mere i vores andelsboligforening, og bestyrelsen vil, med denne beretning, give en status på årets begivenheder, opgaver og projekter.

Økonomi i andelsforeningen

Andelsforeningen har en sund og god økonomi og der er ikke behov for at sætte huslejen op selv om vores ejendom skal have renoveret gårdfacaden i 2008 for ca. 3 millioner kroner. Bestyrelsen er i gang med at indhente tilbud på nye hoved- og bagdøre, da vi mener der er et stort behov for at gøre noget ved dem hurtigst muligt. Denne beslutning skyldes bl.a. at der har været indbrud og forsøgt indbrud flere steder samt at unge mennesker opholder sig i opgange for at ryge hash.

Andelskronen står til en mindre stigning i år, men det er fornuftigt i forhold ejerboligmarkedet, men også for at det stadig skal være en attraktiv andelsboligforening at komme ind i.

Torben Rasmussen, vores boligadministrator, vil komme nærmere ind på det konkrete regnskab.

Gensidig respekt og ansvarsfølelse for vores andelsforening

Bestyrelsen vil igen i år opfordre til at alle beboere tager hensyn til og viser respekt for hinanden og for vores fælles forening. Der er stadig områder, hvor vi alle kan blive bedre og tage det fælles ansvar mere seriøst. Fx at bagtrapperne holdes fri for effekter som brandmyndighederne foreskriver.

Håndværkere i andelsforeningen

Der hænger en liste i alle opgange over de håndværkere, som vi anvender i foreningen til akutte formål eller reparationer. Alle beboere er velkomne til at kontakte håndværkerne. Håndværkerne finder selv ud af, hvor regningen skal sendes hen, det vil sige om det er andelsforeningen der betaler eller om det er andelshaveren. Men hvis du ellers er i tvivl om hvad andelsforeningen betaler for kan du læse mere om det på hjemmesiden www.woltershus.dk

Vicevært

Der er beboere som klager over viceværtens udførelse af opgaver. Bestyrelsen har flere gange påpeget over for viceværten at vi ikke er tilfredse, og der er også områder hvor vi synes viceværten har reageret på henvendelserne. Da det er meget svært at finde nye viceværter (det har vi jo prøvet én gang tidligere), vil vi gerne give viceværten en sidste chance for at forbedre sig. Husk også at der hænger en seddel i jeres opgang, hvor i skal skrive meddelelser til viceværten, hvis der er opgaver der skal udføres.

Information til beboerne

Ved sidste generalforsamling fremlagde bestyrelsen en målsætning om at blive bedre til at informere mere hyppigt via nyhedsbrev og hjemmeside. Året igennem har bestyrelsen prioriteret det højt og brugt mange timer på det. Vi har udsendt nyhedsbrev hver 3. måned og sørget for at holde hjemmesiden opdateret med hvad der rør sig af nyheder og praktisk information til jer alle.

Bestyrelsen er glade for at have højnet informationsniveauet og håber selvfølgelig også at I er det. Bestyrelsen vil i den forbindelse gerne opfordre beboerne til at tjekke både hjemmeside og nyhedsbreve igennem inden i ringer og stiller spørgsmål til bestyrelsen. Som oftest kan I selv finde svaret enten på hjemmesiden eller i et af årets nyhedsbreve.

Fremleje

Beboere i andelsforeningen kan fremleje sin andel i en periode på maximum 2 år. Dog skal bestyrelsen altid modtage og godkende fremlejekontrakten inden lejemålet påbegyndes.

Salg af andele

Denne opgave varetages ikke længere af bestyrelsen men i stedet af andel og bolig. Enhver form for spørgsmål der relaterer sig til salg af andele skal for fremtiden rettes til andel og bolig – dette gælder også opskrivning på intern og ekstern venteliste.

Bestyrelsen - medlemmer, opgaver og møder

Bestyrelsen holder fast møde den første onsdag¹ i hver måned fra klokken 18.00 – 21.00. Alle beboere har mulighed for at aflevere punkter til dagsordenen, selv møde op eller rette henvendelse via mail: ab@woltershus.dk eller skriftligt ind ad brevsprækken. Bestyrelsen ønsker så vidt muligt at beboerne benytter sig af disse henvendelsesformer frem for at bestyrelsesmedlemmerne kontaktes pr. telefon eller lejlighedsvist nede i gården m.m.

¹ Mødedagen kan ændres ved indtrædelse af nye medlemmer i bestyrelsen. I tilfælde af ændringer om den månedlige mødedag, vil dette blive annonceret i nyhedsbrev og på hjemmesiden.

Der er en del bestyrelsesmedlemmer som træder ud til generalforsamlingen, og der skal vælges nogle nye bestyrelsesmedlemmer. Først og fremmest stopper jeg selv som formand, da min familie er blevet for pladskrævende, og derfor har valgt at flytte til noget større. Jeg vil gerne sige tak for en dejlig tid i Woltershus. Suppleant Sabine Bangly stiller op som formand og det kan bestyrelsen kun være tryk ved. Derudover skal der vælges to andre ind i bestyrelsen ud over formandsposten, da Winnie og Karsten også træder ud af bestyrelsen.

Opfølgning og status på opgaver og projekter der er sat i gang

Vaskekælder

Bestyrelsen har købt to nye vaskemaskiner til vaskeriet. De gamle vaskemaskiner står i vaskekælderen ved kældernedgangen til Lybækgade 4. De to gamle vaskemaskiner står til benyttelse uden tidsbestilling/reservation.

Arbejdsweekend

Vi havde en rigtig god arbejdsdag i november 2007, hvor mange mødte op. Det var dejligt. Vi fik ryddet op på loftet og i opgangene som varslet og fik sat stole og borde i kælderen for vinteren. Der blev hængt nye opslagstavler op i alle opgange og vores grille blev også samlet, så den er klar til sommer.

Bestyrelsen vil fortsat tage initiativ til arbejdsweekender i foreningen efter behov. Bestyrelsen opfordrer alle til at deltage, så vi kan lære hinanden bedre at kende. Dem der ikke melder afbud til arbejdsweekend får en bøde på 500 kr. i henhold til foreningens vedtægter.

Tagbygning

Der er blevet afholdt møder blandt dem der evt. var interesseret i at udvide lejlighederne på 4. sal med en ekstra etage op til loftet. Projektet kommer til at koste en del penge for den enkelte andelshaver på 4. og derfor er der ikke umiddelbart nogen der har givet udtryk for at gå videre med denne idé. Ideen kan til enhver tid genoptages hvis der er nogle der ønsker at gå videre med det.

Gårdprojekt

Gården stod klar sidste forår og det var dejligt endelig at få den færdig! For at gården kan være et dejligt opholdssted for alle henstilles der til at rydde op efter fx legende børn, tømme askebægre, stille cyklerne i cykelstativet og hjælpe til med at vande buske og træer i forår og sommerperioden.

Kommende tiltag i foreningen

Nye hoved- og bagdøre

Bestyrelsen er i gang med at få tilbud på nye hoved- og bagdøre, da de nuværende er i dårlig stand. Vi håber på at dørene bliver monteret i starten af foråret.

Facaderenovering af gården

Bestyrelsen har fået lavet en 10-årig drifts- og vedligeholdelsesplan for vores ejendom. Gårdfacaden har det ikke så godt, så den skal totalrenoveres i løbet af 2008 for en samlet værdi af ca. 3 millioner kroner. Bestyrelsen vil gå i gang med at indhente tilbud på facaderenoveringen efter generalforsamlingen. Foreningen har råd til at finansiere renoveringen uden betydning for den enkelte andelshaver.

Altanprojekt

Der er et projekt i gang med at undersøge mulighederne for at få altaner. Ifølge Københavns kommune må foreningen gerne opføre altaner på gårdsiden og der er ikke krav om at alle skal have

altaner for at det kan lade sig gøre. På generalforsamlingen skal der tages stilling til om bestyrelsen kan gå videre med projektet og der skal stemmes om det overhovedet er noget folk vil acceptere.

Informationsmappe

Bestyrelsen har ikke haft tid til at få gjort noget ved udarbejdelsen af en velkomst-pakke/mappe til nye beboere i foreningen. Bestyrelsen vil bestræbe sig på at få den lavet i 2008.

Bestyrelsen siger tak for et godt år.

Karsten Koudahl oplyste supplerende, at ejendommens opgange har været/bliver brugt af unge som "rygerum". Såfremt man konstaterer dette, bedes man kontakte politiet herom. Der er tidligere indgivelse anmeldelse til politiet.

Forhåbentlig vil ovennævnte problem løses, når der bliver isat nye hoveddøre.

HP VVS har for kort tid siden tjekket ejendommens varmeanlæg. Anlægget kører ikke optimalt, hvorfor dette vil blive udbedret. HP VVS er dog af den opfattelse, at ejendommen på et tidspunkt bør konvertere til et 2-strenges anlæg.

I forbindelse med byfornyelsen har der netop været afholdt 5 års eftersyn. Der vil blive fulgt op herpå af Ebo-Boligteknik.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 4 – godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.

Torben Rasmussen gennemgik det fremsendte regnskab.

Bestyrelsen foreslog andelskronen godkendt til kr. 32,25, svarende til kr. 9.674,09 pr. m².

Regnskab og andelskrone blev godkendt.

Ad pkt. 5 – ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.

Intet til behandling.

Ad pkt. 6 – indkomne forslag.

Forslag A: Bestyrelsen ønsker at generalforsamlingen tager stilling til at yde tilladelse til at beboerne individuelt for egen betaling, som forbedringsarbejde, kan installere altan mod gårdsiden. På generalforsamlingen vil firmaet HSK Altaner redegøre for mulighederne, herunder omkring de økonomiske konsekvenser, krav fra byggemyndigheder m.v.

Repræsentanten fra HSK Altaner præsenterede firmaet og de muligheder der er for opsætning af altan.

Der var flertal for at bestyrelsen arbejder videre med projektet med henblik på endeligt projekt til fremlæggelse for beboerne enten som et samlet eller som et individuelt projekt.

Forslag B: Bestyrelsen ønsker at iværksætte vedligeholdelsesarbejde udover det nævnte ved ligeholdelsesbeløb i budgettet for året 2007/2008 for ansl. kr. 3.000.000,00. Arbejderne vedrører pri-

mært totalrenovering af den murede facade mod gården, herunder nedrivning af skorsten, stillads m.v.

Grundet det ekstra tilskud ejendommen har opnået i forbindelse med byfornyelsessagen vil en vedtagelse af ovennævnte ikke medføre stigning i boligafgiften på nuværende tidspunkt.

Der var et ønske om, at bestyrelsen forsøger at samle så mange arbejder som muligt, som kræver stillads, idet dette er en af de store udgifter i forbindelse med arbejderne.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag C: Godkendes forslag b) ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at optage finansiering m.v. til byggearbejderne.

Forslaget blev vedtaget.

Ad 7 – godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.

Budgettet blev godkendt.

Ad 8 – valg til bestyrelsen.

Følgende medlemmer blev valgt:

Formand Sabine Bangly, valgt for 1 år
Bestyrelsesmedlem Hannah Brejnholt, valgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem Mads Nielsen, valgt for 1 år
Bestyrelsesmedlem Malene Vindel, valgt for 2 år

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Sabine Bangly
Bestyrelsesmedlem Malene Bech
Bestyrelsesmedlem Hannah Brejnholt
Bestyrelsesmedlem Mads Nielsen
Bestyrelsesmedlem Malene Vindel

Ingen suppleanter blev valgt.

Ad punkt 9 – valg af revisor

DataRevision v/Per Larsen, Pile Allé 29, 2000 Frederiksberg blev valgt til foreningens revisor.

Ad punkt 10 – eventuelt

Det har vist sig at mange beboere ikke rydder deres loftsrum ved fraflytning. Bestyrelsen blev anmodet om at overveje om man ikke ved fraflytning skal tilbageholde et beløb til det er sikret, at rummet er ryddet.

Ejendommen får **ikke** afhentet storskrald. Der henstilles derfor på ny til, at man ikke stiller sit storskrald i gården.

En beboer gjorde opmærksom på, at det ofte er svært at stille sin cykel på cykelparkeringen, idet der er en del christianiacykler, som fylder meget.

Herefter sluttede generalforsamlingen.

Formand for bestyrelsen:

Dirigent:

Sabine Bangly

Torben Rasmussen