

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Woltershus

Tirsdag den 20. februar 2007 kl. 18.00 afholdt A/B Woltershus sin ordinære generalforsamling på adressen Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3.

Til stede ved generalforsamlingen var repræsentanter fra 22 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. 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.

Henriette Sørensen kunne på bestyrelsens vegne berette som følger:

Bestyrelsens beretning fra år 2006

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

Økonomisk ser det godt ud for andelsforeningen og andelskronen står igen til en flot stigning. Foreningen har dog haft store udgifter til kloakarbejde i gården, der løb op i næsten 2 millioner kroner, og på udgifter til installation af Dansk Bredbånd. Der har også været en del udgifter til håndværkerregninger i forbindelse med vores dørtelefoner, der stadig volder problemer. Torben Rasmussen, vores boligadministrator, vil komme nærmere ind på det konkrete regnskab.

Gensidig respekt og ansvarsfølelse for vores andelsforening

Bestyrelsen vil opfordre til at alle beboere tager hensyn til og viser respekt for hinanden og for vores fælles forening. Der er nogle områder, hvor vi alle kan blive bedre og tage det fælles ansvar mere seriøst. Disse områder uddybes i de følgende punkter.

Storskrald

Det er blevet påpeget mange gange, at der ikke skal stilles storskrald i gården eller i opgangene og dette praktiseres desværre fortsat. Konsekvensen er, at foreningen har udgifter til at rekvirere container og arbejde med at fjerne storskrald.

Adgang til lejligheder ved håndværkerbesøg m.m.

Bestyrelsen vil også gerne anmode om at respektere informationer fra håndværkere, viceværter, bestyrelsen, Dansk Bredbånd m.fl. vedrørende adgang til lejligheder, aflevering af nøgler osv. Igen betyder det ekstra arbejde og omkostninger for andelsforeningen, hvis disse informationer ikke tages alvorligt.

Vaskekælder

Bestyrelsen vil opfordre til at sørge for at holde vaskekælderen pæn og ren, overholde vasketider og anvende vaskenøglen. Bestyrelsen har valgt at sætte et vaske-ur på vaskemaskinerne, fordi der blev vasket tøj om natten. Der er nu en automatisk tænd/sluk funktion på maskinerne og der kan vaskes tøj mellem kl. 8.00 og 22.00.

Vicevært

Det har været svært at finde et viceværtfirma, der kunne opfylde vores behov for både rengøring og daglig drift af vores omgivelser. Vi har ansat et firma, J.K Ejendomsservice, som vi indtil videre er godt tilfredse med. Viceværtfirmaet har daglig kontortid for os beboere, og I er altid velkomne til at ringe til dem. I hver opgang hænger der en seddel, hvorpå I kan skrive opgaver, som viceværten skal udføre - inden for rammerne af hvad der er andelsforeningens vedligeholdelsesforpligtelser (jf. oversigt over "hvem betaler hvad" som er sendt til alle beboere med brev. Oversigten kan også downloades på hjemmesiden).

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.

Information til beboerne

Vi har i 2006 rundsendt to nyhedsbreve, og det er ikke godt nok. Bestyrelsen er klar over, at vi skal blive bedre til at informere om hvad der sker i andelsboligforeningen. Det vil være et område som vi fremover vil prioritere meget højt. Målsætningen for 2007 er, at sende et nyhedsbrev ud hver 3. måned og at informere mere hyppigt via vores hjemmeside (www.woltershus.dk).

Fremleje

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

Bestyrelsen - medlemmer, opgaver og møder

Grundet samarbejdsproblemer i bestyrelsen blev vi i januar måned enige med Peter Hornstrup om, at han trak sig som formand, hvorfor Peter ikke har været involveret i bestyrelsesarbejdet de sidste par måneder.

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 til behandling på bestyrelsesmødet. I kan også altid stille spørgsmål til bestyrelsen enten ved at skrive en mail, lægge en besked i bestyrelseslokalet (brev ind ad brevsprækken ved Woltersgade 1, st. tv.) eller ved at møde personligt op på det månedlige bestyrelsesmøde. Alle skriftlige henvendelser bliver besvaret, men I kan ikke forvente at svaret kommer inden for få dage - dog som minimum inden for en måned.

Der er en del driftsopgaver der optager meget tid af bestyrelsesarbejdet. Driftsopgaverne er fordelt på opgaver inden for vaskekælder, kassér, postadministration, salg af andel, vicevært, hjemmeside og sekretærbetjening. På hjemmesiden kan I læse mere om disse driftsopgaver.

Deruover har vi hver især opgaver i forbindelse med de projekter, der er sat i gang i bestyrelsen, fx. arbejdsweekend, nyhedsbrev, Dansk Bredbånd, gårdprojekt, tagprojekt osv. Vi har en torvholder på hvert projekt for at sikre fremdrift og koordinering af opgaver i forbindelse med et projekt.

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

Dansk Bredbånd

Dansk Bredbånd har ført kabler til telefoni, internet og fjernsyn i alle lejligheder. Installationen har kostet andelsforeningen ca. 8000 kr. på lejlighed og derfor har bestyrelsen også valgt at være konsekvent i forhold til at alle lejligheder skal have en kabelboks. Det betyder, at de beboere der ikke var hjemme eller ikke havde afleveret nøgler i første omgang selv skal betale for at få installeret en kabelboks (pris ca. 1200 kr.).

Dørtelefoner

Der er stadig problemer med vores dørtelefoner og bestyrelsen har haft løbende dialog med Amager Elektrikerne omkring problemerne. Der er desværre ikke længere en garanti på dørtelefonerne, og det betyder at andelsforeningen selv skal betale for alle reparationer. For at omkostninger til reparationer af telefonerne ikke løber løbsk har bestyrelsen besluttet, at vi fremover skelner mellem om årsagen til problemer med dørtelefonen skyldes fejl i anlægget i opgangen eller inden for andelshavers egen bolig.

Ildslukkere og brandregler

Der er blevet hængt ildslukkere op på alle bagtrapper, og der kommer også en seddel op omkring brandregler, hvilket betyder at der for fremtiden ikke må henstilles/opbevares effekter på bagtrappen.

Eksklusion af beboer

Vi har over en længere tid haft problemer med en beboer i foreningen, som vi har arbejdet på at ekskludere, fordi vedkommende var til stor gene for de andre beboere i opgangen. Andelsforeningen har kørt en retssag mod beboeren, hvor der deltog vidner fra den pågældende opgang. Det er endt med at beboeren er blevet ekskluderet og vedkommende er fraflyttet sin andel 1. januar 2007.

Arbejdsweekend

Vi havde en rigtig god arbejdsdag/samværsdag i juni 2006, hvor mange mødte op. Det var dejligt. Vi fik ryddet op på loftet og i kælderen. Bestyrelsen vil fortsat tage initiativ til arbejdsweekender i foreningen efter behov. Bestyrelsen opfordrer til at alle deltager i disse initiativer både for at vi

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.

lærer hinanden bedre at kende, men også i forhold til at vi løfter i flok for at skabe bedre rammer for andelsforeningen.

Tagbygning

Til sidste generalforsamling blev der bevilliget 10.000 kr. til at undersøge omstændighederne omkring en eventuel udnyttelse af tagetagen for 4. sals lejlighederne. Bestyrelsen har haft en arkitekt fra Friborg og Lassen til at se på mulighederne. Friborg og Lassen har afleveret en skriftlig redogørelse, som bliver fremlagt særskilt.

Gårdprojekt

Der har været mange forsinkelser med gårdprojektet, der indtil for et par måneder siden blev varetaget af Peter Hornstrup. Efter at Peter er udtrådt af bestyrelsen har vi undersøgt nye muligheder og har indhentet 3 tilbud, hvor vi har valgt det bedste tilbud ud af de tre. Malene fra bestyrelsen vil komme med en særskilt fremlæggelse af tilbudet.

Kommende tiltag i foreningen

Bestyrelsen skal have udarbejdet en velkomst pakke/mappe til nye beboere i foreningen, hvor beboeren kan få svar på mange af sine spørgsmål vedrørende andelsforeningen. En sådan mappe vil indeholde:

- *Foreningens vedtægter*
- *Regler for ventelister*
- *En oversigt over andelsejers vedligeholdelsespligt*
- *Håndværkerliste og regler for rekvirering*
- *Regler for salg af andel*
- *Husordensregler*

Det skal også være muligt at downloade alle dokumenterne på vores hjemmeside.

Derudover er bestyrelsen ved at få udarbejdet et tilbud på hvad det koster at få foretaget en facaderenovering, men da vi ikke har fået tallene endnu, må vi evt. behandle dette ved at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen ønsker endvidere at købe to nye vaskemaskiner til vaskekælderen. De to gamle vaskemaskiner stilles op i den "gamle vaskekælder", der ligger over ved kælderedgangen til Lybækgade 4. De to gamle vaskemaskiner vil stå til benyttelse uden tidsbestilling/reservation.

Ligeledes vil vi gerne have nye hoved- og bagdøre, da de nuværende er i dårlig stand.

Supplerende blevet det oplyst, at man indenfor den seneste måned har indhentet 3 tilbud på gårdprojekt. Bestyrelsen har besluttet sig for at benytte sig af et tilbud fra Anslev Anlægsservice, der vil kunne påbegynde arbejdet i april/maj måned, og således at dette er færdig i begyndelsen af juni 07. Udgiften hertil vil være på ca. kr. 400.000,00 incl. moms.

Anslev Anlægsservices forslag til gården blev fremvist og beboerne var positive overfor dette.

Simon Jorsal havde undersøgt mulighederne for udvidelse af 4. sals lejlighederne med tagarealet over lejlighederne. Arkitektfirmaet Friborg & Lassen A/S har forestået forundersøgelsen. Arkitektfirmaet mener, at der er gode muligheder for en anvendelse af arealerne. Den modtagne rapport vedlægges.

Bestyrelsen vil indenfor kort tid indbyde beboerne i 4. sals lejlighederne til et møde, således at man kan konstatere, om der er interesse for at gå videre med projektet.

Herefter blev beretningen godkendt.

Ad pkt. 4 – godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.

Torben Rasmussen gennemgik det fremsendte regnskab.

Bestyrelsen foreslog andelskronen godkendt til kr. 30,58, svarende til kr. 9.175,00 pr. m².

Regnskab og andelskrone blev godkendt.

Ad pkt. 5 – ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.

Der var en beboer der ønskede at få undersøgt, om der er interesse for at få opsat altaner. Der var stemning herfor, hvorfor det blev besluttet, at bestyrelsen skal arbejde videre med dette, eventuelt sammen med tagprojektet.

Ad pkt. 6 – indkomne forslag.

Forslag A: Erling Olsen havde stillet følgende forslag: Ønsket om at få lavet cykelkælderen igen efter en har sat ny lås på døren og man ikke kan få at vide, hvem der har gjort det efter mange forsøg, da det er et fællesrum kan man ikke bare inddrage det.

Bestyrelsen kunne oplyse, at det var bestyrelsens opfattelse, at rummet ikke blev brugt, hvorfor det blev lejet ud til Peter Hornstrup, således at der kommer en lille indtægt til foreningen herfor.

Såfremt man efter udførelsen af gårdprojektet fortsat mangler plads til cykler, vil man inddrage rummet.

Forslag B: Erling Olsen havde stillet følgende forslag: Kan man ikke få en fast tid, hvor man kan få fat i en fra bestyrelsen.

Bestyrelsen holder bestyrelsesmøde i bestyrelseslokalet, Woltersgade 1, st.tv., den 1. onsdag i måneden fra kl. 18-21. Medlemmerne er naturligvis velkommen til at kontakte bestyrelsen denne dag.

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

Torben Rasmussen gennemgik budgettet.

Efter enkelte spørgsmål blev budgettet godkendt.

Ad 8 – valg til bestyrelsen.

Følgende medlemmer blev valgt:

- Formand Henriette G. Sørensen, valgt for 2 år
- Bestyrelsesmedlem Malene Bech, valgt for 2 år
- Bestyrelsesmedlem Winnie Kjærsgaard, valgt for 2 år
- Bestyrelsesmedlem Malene Vindel, valgt for 1 år
- 1. suppleant Sabine Bangly
- 2. suppleant Katja Poulsen

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Henriette G. Sørensen
Bestyrelsesmedlem Malene Bech
Bestyrelsesmedlem Karsten Koudahl
Bestyrelsesmedlem Winnie Kjærsgaard
Bestyrelsesmedlem Malene Vindel

Suppleant Sabine Bangly
Suppleant Katja Poulsen

Ad punkt 9 – eventuelt.

Der var et ønske om, at varmeanlægget bliver nærmere gennemgået, hvilket bestyrelsen vil sørge for.

Ventilationsanlægget fungerer ikke optimalt. Det forventes, at der snart skal afholdes 5-års gennemgang – i denne forbindelse vil man være ekstra opmærksomme på dette punkt.

Herefter sluttede generalforsamlingen.

Formand for bestyrelsen:

Dirigent:

Henriette G. Sørensen

Torben Rasmussen