

REFERAT

A/B Woltershus – ordinær generalforsamling

Mødested: Kantine hos Ordning, Lergravsvej 53, 2300 København S
Mødedato: Torsdag den 24. april 2014
Repræsenteret: 17 andelshavere, heraf 5 ved fuldmagt

Endvidere var ejendomsadministrator Lene Gøde fra DEAS A/S mødt.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberegning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften
5. Forslag
6. a. Bestyrelsens forslag til husoeden
b. Forslag til ændring af husorden – regler for husdyrhold
c. Vandregnskab
7. Valg til bestyrelse
Formand Malene Vindel
Bestyrelsesmedlem Rasmus Vestergaard
Bestyrelsesmedlem Winnie Kjærsgaard
Bestyrelsesmedlem Kim Andersen
Bestyrelsesmedlem Jens Hauschildt
Bestyrelsesmedlem Sabine Bangly
Bestyrelsesmedlem Carlos Werner
1-2 suppleanter
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent.

Formanden Malene Vindel bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling og foreslog Lene Gøde valgt til dirigent. Da ingen protesterede, takkede Lene Gøde for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet i henhold til vedtægternes § 22 og § 23.

Generalforsamlingen var beslutningsdygtig til dagsordenens punkter, idet der ikke var indkommet forslag som krævede tilstedeværelse af 2/3 af foreningens medlemmer.

Lene Gøde blev endvidere valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelses formand Malene Vindel aflagde bestyrelsens beretning.

"Kære Beboere i Andelsboligforeningen Woltershus

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



Administration

Vi har fået ny kontaktperson i DEAS, Lene Gøde, da Maria er gået på barsel. Vi er glade for samarbejdet, og glæder os til at tage fat på et nyt bestyrelsesår sammen med Lene.

Vicevært

Vores vicevært er forsat Søren fra SP ejendom, samarbejdet med Søren er upåklageligt, han løser mange små og store sager i foreningen. Hans kontaktinfo står på vores hjemmeside, og ellers er man altid velkommen til at skrive på de sedler han har hængt op i opgangene.

Håndværkere

Vi har fået et rigtig godt tilbud fra en lokal murer, om at ordne vores facade mod gaden, arbejdet vil påbegyndes når nattefrosten er helt væk. Vores plan er at han også skal lave facaden i gården, men det bliver først endeligt besluttet, når han er færdig med gadefacaden.

Strømsvigt i Lybækgade 2-4

Sidste år oplevede vi et strømsvigt på Lybækgade, der var et brud på hovedkablet, dette betød at beboerne gennem en længere periode kun havde nødstrøm. Det var rart at opleve at alle beboere, respekterede dette, så der var strøm til alle.

Storskrald

Det er muligt at stille sit storskrald i gården, ved siden af porten, derefter vil det gratis blive afhentet. Dog skal byggeaffald bortskaffes på egen hånd.

Fremleje

Vores forening oplever for tiden nogle store udfordringer, da over 20% af lejlighederne er fremlejet ud. Vi skal gøre opmærksom på, at der skal laves en fremlejekontrakt, som skal godkendes af bestyrelsen før man fremlejer sin lejlighed.

Det er vigtigt for bestyrelsen at de ved hvem der bor hvor, ved eventuelle skader.

Det er kun muligt at fremleje sin lejlighed i 2 år, derefter skal man flytte tilbage, eller sælge.

Erhvervslejemål

Lokalerne hvor hundefrisøren havde lejet sig ind, står igen tomme. Vi håber hurtigt at kunne genudleje lokalerne.

Gården

Vi har en rigtig dejlig gård, og det er skønt at så mange benytter den. Gården er et fællesområde, derfor er det vigtigt at alle husker at rydde op efter sig selv.

Hvis man selv eller ens børn benytter legetøj, cykler eller andet er det vigtigt at få det stillet på plads efter brug.

Grillen og området ved grillen, skal selvfølgelig også holdes rent.

Det er forbudt at smide cigaretskodder i gården. Desværre har flere beboere også oplevet at der bliver kastet cigaretskodder ud af vinduerne, dette er selvfølgelig heller ikke tilladt.

Information til beboerne

Vi forsøger at holde beboerne opdateret med informationer på vores hjemmeside www.woltershus.dk, mangler I information, kan I skrive en mail til bestyrelsen på ab@woltershus.dk

Bestyrelsen opfordrer beboerne til at tjekke hjemmeside, inden der mailes eller ringes til bestyrelsen med spørgsmål. Som oftest vil I kunne finde svaret på hjemmesiden.

Bestyrelsen - medlemmer, opgaver og møder

Bestyrelsen holder bestyrelsesmøde den første tirsdag i hver måned klokken 18.00 - 20.00. 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, Woltersgade 1, st. tv.

Bestyrelsen ønsker så vidt muligt, at beboerne benytter sig af disse henvendelsesformer frem for, at bestyrelsesmedlemmerne kontaktes pr. telefon eller lejlighedsvist i gården, opgangen eller på gaden.



Malene Vindel har valgt at trække sig som formand for bestyrelsen, derfor skal der blandt andet vælges en ny formand på generalforsamlingen.

Vi håber, at der er mange beboere, der kunne have lyst til at stille op til bestyrelsen.

Der var blevet opsat kameraer i opgangene. De filmer når de blinker rødt.”

Der blev spurgt til reparationer på ejendommen og det viser sig, at de tidligere større arbejder kun er af kosmetisk art og sagtens kan vente. Det vigtigste lige nu er 3 sætningsrevner som skal udbedres snarest og skorsten der er så ødelagt i fugerne, at den skal nedtages.

Med hensyn til problemet med de mange ulovlige fremlejere i ejendommen, skal det henstilles til andelshaverne, at få bragt dette til ophør. Enten skal der foreligge fremlejekontrakter, som bestyrelsen har godkendt eller andelshaverne skal tage lejligheden i brug igen – alternativt sælge. Der blev gjort opmærksom på, at ulovlig fremleje kan føre til eksklusion af foreningen i.h.t. foreningens vedtægter.

Da der ikke var flere kommentarer eller spørgsmål til bestyrelsens beretning blev den taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberegning samt godkendelse af årsrapporten.

Dirigenten gennemgik årsrapport for 2013 i hovedtræk og oplyste, at revisionspåtegningen var blank.

Indtægterne androg kr. 3.508.442 incl. en stigning i boligafgift stigning på 2 % pr. 1/6-2012.

Udgifterne androg kr. 3.131.507 udviste et resultat før afdrag på kr. 376.935.

Årets resultat udviste et overskud på kr. 156.038 efter afdrag på prioritetsgælden i forhold til budgetteret kr. 100.000.

Aktiver og passiver balancerede med kr. 49131.765, hvortil egenkapitalen udgjorde kr. 5.474.633.

Den maksimale andelskrone var i henhold til årsrapporten beregnet ud fra den offentlige ejendomsvurdering 2012 og udgjorde kr. 7,10. Bestyrelsen foreslog en andelskrone på kr. 7,10.

Der var spørgsmål til udgiften til valuar sidste år. Da vurderingen var væsentlige lavere end den offentlige vurdering, blev den ikke brugt i årsrapport 2012.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til årsrapporten, konstaterede dirigenten herefter, at denne samt andelskronen på kr. 7,10 blev enstemmigt godkendt og vil være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

Dirigenten gennemgik foreningens budget for 2014 i hovedtræk og oplyste, at der var afsat kr. 380.850 til almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

Det bemærkes, at boligafgiften var budgetteret med en stigning på 2 % pr. 1/6-2014 i lighed med sidste år.

Det bemærkes endvidere, at erhvervslejen var budgettet uændret, men at denne indtægt ville falde såfremt det ledige lokale ikke genudlejes. Der skal også påregnes et tab vedrørende udsat erhvervslejer.

Årets resultat budgetteredes med kr. 0.

Da der ikke var spørgsmål til driftsbudgettet, kunne dirigenten konstatere, at budgettet for 2014 var vedtaget med samtlige mulige stemmer.

5. Forslag

Dirigenten oplyste, at der var udsendt i alt 3 forslag forud for generalforsamlingen.

a. Bestyrelsen stiller forslag til vedtagelse af husorden.

Der var ingen spørgsmål til den udsendte husorden, der således blev enstemmigt vedtaget.

Husorden er således gældende fra 24. april 2014.

b. Regler om husdyrhold.

Ólavur Kjølbro havde stillet forslag til ændring af husorden vedrørende husdyrhold.

Efter en del debat, blev forslaget sat til skriftlig afstemning.

Forslaget blev forkastet med 13 stemmer imod, 3 stemmer for og 1 undlod at stemme.

c. Vandregnskab

Da der allerede er etableret vandmålere til alle lejligheder, foreslog bestyrelsen, at vandforbrug afregnes efter forbrug.

Vandregnskab skal have samme skæringsdato som foreningens varmeregnskab, således at varmemfirma kan aflæse alle målere pr. 1. december. Dette vil begrænse udgiften til Ista.

Vandregnskab vil starte 1. december 2014 og 1. afregning af individuelt vandforbrug vil ske pr. 1. december 2015 (samtidig med varmeregnskab)

Bestyrelsen har efterfølgende konstateret, at vandmålere skal udskiftes hvert 6. år, så der er indhentet tilbud fra Ista på leje af nye vandmålere på en 6-årig lejekontrakt. Dette passer så med, at der skal indgås ny lejekontrakt, når vandmålerne skal udskiftes igen.

6. Valg til bestyrelsen.

I henhold til foreningens vedtægter var samtlige bestyrelsesmedlemmer på valg for en 1 årig periode.

Bestyrelsen kunne oplyse, at de afholder bestyrelsesmøder en gang om måneden og at alle medlemmer incl. suppleanter bliver inviteret hertil.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand Jens Hauschildt	Holmbladsgade 50, 4. tv.
Bestyrelsesmedlem Rustam Frust	Holmbladsgade 50, 2.th.
Bestyrelsesmedlem Søren Nørregaard Pedersen	Woltersgade 3, 1.th.
Bestyrelsesmedlem Majbritt Damm	Lybækgade 2, 4.tv.
Bestyrelsesmedlem Sabine Bangly	Lybækgade 4, 1. tv.
Suppleant Berit Kjær Larsen	Woltersgade 3, 3.tv.

7. Eventuelt.

Thomas oplyste, at han havde haft vandskade, som desværre løb gennem 3 etager.



Bestyrelsen kunne oplyse, at det desværre er sket nogle gange. Det eneste andelshaver kan gøre, er at tjekke ventilerne jævnligt. Det tilrådes, at teknikskab ikke blokeres af møbler – alternativt, kan lågen deles i 2, så den øverste del nemt kan åbnes. Der skal handles hurtigt, når skaden sker.

Der blev oplyst, at bestyrelsen kan kontaktes på fælles e-mail: ab@woltershus.dk, som bliver kontrolleret jævnligt.

Der var herefter ikke yderligere til punktet. Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Underskrift:

Dirigent




Lene Gøde
Ejendomsadministrator

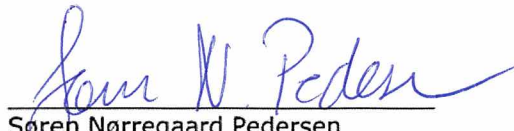
Bestyrelsen:



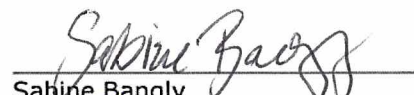
Formand Jens Hauschildt



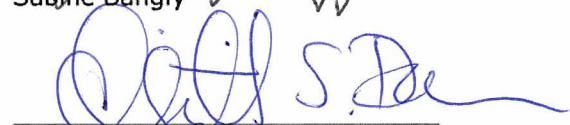
Rustam Frust



Søren Nørregaard Pedersen



Sabine Bangly



Majbritt Damm

HUSORDEN

A/B Woltershus

Husordenen gælder alle lejere og andelshavere.

Den enkelte lejer/andelshaver har ansvaret for, at husstanden og gæster overholder husordenen. Samme ansvar gælder i forbindelse med evt. fremleje.

Husordenen er lavet for at skabe ro og rammer, så alle beboerne kan være her. Desuden ønsker lejere og andelshavere at holde ejendommen og fællesarealer i pæn stand og dermed holde boligafgiften lavest mulig.

Affald

Husk at sortere dit affald, således det kommer i den korrekte affaldscontainer. Containere skal holdes lukket grundet lugtgener og rotter.

På grund af brandfare må trapper, mellemgange samt kælder- og loftsarealer ikke benyttes til opbevaring, henstilling af affald mv.

Storskald kan stilles i gården i hjørnet efter porten, da det vil blive afhentet gratis. Dette gælder dog IKKE byggeaffald, som man fortsat selv skal afskaffe ved genbrugsstationen.

Afløb og vandlåse

Afløb samt disses vandlåse fra kummer, køkkenvaske og lignende skal renholdes af beboerne for at undgå tilstopning. Der må ikke anvendes ætsende midler. Vandhaner eller cisterner er ligeledes omfattet af andelshaverens vedligeholdelsespligt, og fejl udbedres straks de konstateres så vandspild undgås.

Brandbare væsker mv.

Brændbare væsker må aldrig opbevares på hoved- eller køkkentrapper eller på lofter og i kældre.

Børn og leg

Børn må ikke lege og støje på trapper, gange, loftet og kældre.

Beboerne skal drage omsorg for, at børn, der bor i ejendommen eller er på besøg, ikke ved støjende adfærd er til gene for de øvrige beboere.

Cykler

Cykler, barnevogne, legevogne og lignende må ikke uden bestyrelsens tilladelse henstilles på ejendommens trapper, opgange eller i porten. Disse kan placeres i de dertil indrettede kælderafsnit eller under halvtaget I gården. I garden ud for Woltersgade 1-3 er der plads til store cykler.

Ejendommens fælles arealer

Det indskræpes, at alle fællesarealer: Gange, kældre, gård, have og lignende behandles med omtanke.

Fodring

På grund af rottefare er fodring af dyr er ikke tilladt.

Rotter, eller duer på loftet, skal anmeldes til vicevært eller bestyrelse.

Fyrværkeri

Fyrværkeri må ikke anvendes noget sted på ejendommens areal.

Graffiti, hærværk mv.

Det er forbudt at tegne og male graffiti eller på anden måde beskadige ejendommens træ, murværk eller dens inventar.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde hus- og kæledyr i andelsforeningen

Brug af gården mv.

Det er tilladt at benytte ejendommens grill, eller egen grill, på det indrettede grillområde, såfremt dette kan ske uden væsentlige gener for øvrige beboere.

Oprydning samt rengøring af grill påhviler brugeren.

Cykler, vogne og andet børnelegetøj opryddes efter brug.

Kriminalprævention

For at begrænse indbrud og tyveri mest muligt er det beboernes pligt at sørge for, at alle ejendommens døre, lofter og porte lukkes og låses tillige vinduer på trapper og i kældre. Ejendommen er forsynet med dørtelefoner. Beboeren må ikke lukke nogen ind i ejendommen, før han har sikret sig, at det er en bekendt til beboeren, der lukkes ind.

Såfremt beboerne skal være væk fra lejligheden i længere tid, bør man underrette naboer herom, således at de kan holde øje med lejligheden.

Undgå helst nedrullede gardiner og andre synlige tegn på, at lejligheden er forladt. Vicevært eller bestyrelse orienteres om indbrud eller indbrudsforsøg.

Loftsrum mv.

Loftsrum skal holdes forsvarligt aflåst.

Lofts- og kælderrum skal ryddes i forbindelse med fraflytning.

Udgifter til oprydning vil blive modregnet i depositum.

Kælderrum og øvrige loftsarealer administreres af bestyrelsen. Beboerne kan skriftligt ansøge bestyrelsen om midlertidigt at låne et lokale med begrundelse af formål. Rummene inddrages, hvis regler og anvisninger ikke følges, eller lokalet skal benyttes til fællesaktiviteter.

Lofts- og kælderrum må ikke benyttes til beboelse eller overnatning. Lokalerne må ikke benyttes i erhvervsøjemed uden klare aftaler med bestyrelsen.

Vinduer på loftet må ikke åbnes på grund af duer.

Motorkøretøjer

Motorcykler og knallerter må ikke henstilles i porte eller gård uden bestyrelsens forudgående samtykke. Motor må ikke startes i gården.

Opvarmning

Beboeren skal sørge for en minimumstemperatur på 12 grader i lejligheden.

Skiltning

Navne- og reklameskilte må kun anbringes efter tilladelse fra bestyrelsen. Navneskilte må kun opsættes i overensstemmelse med bestyrelsens anvisning.

Støj og musik

Tekniske hjælpemidler skal installeres således, at de ikke ved støj eller anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere.

Brug af støjende værktøj må ikke finde sted mellem kl. 20:00 og 08:00.

Der må ikke spilles musik i erhvervsøjemed på ejendommen fx orkester.

Anden musik samt støjende underholdning må kun udøves, så den ikke er til gene for øvrige beboere. Der må ikke spilles høj musik i tidsrummet fra kl. 22:00 til 08:00 på hverdage.

Ved afholdelse af fest skal beboeren meddele de øvrige beboere i god tid, dvs. 2 uger

forinden, og sikre at de er indforstået med støjen.
Vinduer og døre skal holdes lukket. Udluftning kan og skal ske uden støjgener.

Rygning

Af brandsikkerhed må der ikke ryges på ejendommens lofter, eller i kælderrum. Hvis der ryges fra lejlighedens åbne vinduer må aske og skodder ikke smides ud herfra.

Udluftning og tørring

Udluftning må ikke foretages til trappeopgangene. Beboere bør dagligt foretage effektiv udluftning, også ved madlavning. Ved god udluftning undgås fugtdannelser på træværk, tapet.

Tørring af tøj og lignende må ikke ske fra vinduer eller loft og kælder, undtagen de dertil indrettede rum.

Vinduer

I regn, sne, frost og stormvejr skal alle vinduer i trappe- og kælderrum holdes lukkede. Loftsvinduer skal altid holdes lukket.

Overtrædelse af husordenen - procedure

Overtræder en beboer husordenen, bør den, der konstaterer overtrædelsen, påtale dette direkte og straks over for overtræderen.

Stopper overtrædelsen ikke straks, skal skriftlig henvendelse til bestyrelsen foretages. Den skriftlige henvendelse skal indeholde oplysninger om overtrædelsens art, konsekvenser og tidspunkt.

Bestyrelsen tager stilling til, hvorvidt klagen over overtrædelsen er berettiget og påtaler dette over for beboeren i anonym form.

Grove og gentagne overtrædelser kan medføre ophævelse af lejemål eller medlemskab af andelsforeningen. Medfører klage, at beboerens medlemskab af andelsboligforeningen eller lejekontrakt bliver ophævet, må den beboer, der har klaget over overtrædelsen, være indstillet på at afgive vidneforklaring, hvis sagen indbringes for retten.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 24. april 2014.