



År 2012, den 30. januar, kl.18.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

A/B Søndermarksvænget

i Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, 2500 Valby.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
5. Forslag.
 - a. Bestyrelsen foreslår at der udarbejdes retningslinjer vedrørende skærme på altaner, retningslinjerne udarbejdes af bestyrelsen og vedlægges ordensreglement.
 - b. Bestyrelsen foreslår en præcisering af vedligeholdelsesreglementet med følgende ordlyd: Låse og nøgler til postkasser er andelshavers ansvar, ligesom øvrige låse og nøgler til døre. Dog er de af A/B monterede låsesikringer i stuelejlighedernes altandøre, foreningens ansvar.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Eventuelt.

Der var mødt 39 ud af i alt 89 andelshavere.

Herudover var der afgivet 7 fuldmagter.

Fra DATEA AS deltog Pamela Witty.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Formanden Jerry Holm bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Pamela Witty

Der var indkommet 2 forslag fra andelshavere som blev behandlet under punkt 5.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning.

Formand Jerry Holm fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedhæftet nærværende referat.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2010/11 som viste et overskud på kr. 426.572,00. Der var en fejl i opgørelsen på side 27, hvor kommuneandel 66 er blevet solgt til en andelshaver.

Regnskabet og en andelskrone på 67,00 blev enstemmigt godkendt.

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2011/12 som ikke gav anledning til stigning i boligafgiften. Budgettet for 2011/12 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 – Forslag fra bestyrelsen.

a. Bestyrelsen foreslog at der blev retningslinjer vedrørende skærme på altaner, retningslinjerne udarbejdes af bestyrelsen og vedlægges ordensreglementet. Forslaget blev vedtaget med 32 stemmer for, 4 blanke stemmer og 3 stemmer imod.

b. Bestyrelsen foreslog en præcisering af vedligeholdelsesreglementet med følgende ordlyd: Låse og nøgler til postkasser er andelshavers ansvar, ligesom øvrige låse og nøgler til døre. Dog er de af A/B monterede låsesikringer i stuelejlighedernes altandøre, foreningens ansvar. Forslaget blev vedtaget med 38 stemmer for og 1 blank stemme.

En andelshaver forlod generalforsamlingen hvorfor der nu var 38 andelshavere repræsenteret.

c. Andelshaver Connie Arvidsson havde stillet forslag om hundehold, specificeret ud fra andre foreningers ordlyd, således at andelsboligforeningen beskyttes mest muligt. Der var i forslaget et vægt max. på 20 og der kom et modforslag om at forslaget skulle stemmes om uden vægt max. Modforslaget blev taget til afstemning først – forslaget faldt med 14 stemmer for og 24 stemmer imod. Det oprindelige forslag blev sat til afstemning og faldt med 19 stemmer for og 19 stemmer imod. Der var indkommet et forslag fra andelshaver Carina Paaske om tilladelse til at holde hund, forslaget blev sat til afstemning og faldt med 15 stemmer for og 23 stemmer imod.

d. Andelshaver Carina Paaske stillede til forslag at udarbejde en form for parkerings tilladelsessystem på grund af store problemer med parkering på Azaleavej. Det blev foreslået at bestyrel-

sen undersøgte mulighederne for foreningen og udarbejdede et system. Forslaget blev vedtaget med 37 stemmer for og 1 blank stemme.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen.

På valg i år var formandsposten for Jerry Holm og bestyrelsesposterne for Henriette Malling og Conny Arvidsson, alle tre var villig til genvalg og blev valgt ved fredsvalg. Herefter ser bestyrelsen således ud:

Formand Jerry Holm	2 år
Henriette Malling	2 år
Conny Arvidsson	2 år
Henrik Anning	1 år
Kasper B. Andersen	1 år

Som suppleanter blev valgt Peter Rolsdorf og Anne Marie Andersen for 1 år.

Ad 7 – Eventuelt

Der var ingen emner der ønskede at blive drøftet under eventuelt.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.00

Kgs. Lyngby, den

Som dirigent

I bestyrelsen:

Godaften og velkommen til generalforsamlingen. Både velkommen til nye og ældre andelshavere samt Pamela Witty fra Datea Ejendomsadministration. Vi skal i aften gennemgå foreningens 21. regnskabsår. Vi kan indirekte takke Klaus Riskær for, at Foreningen eksisterer, idet han ønskede at erhverve bebyggelsen efter Baltica i 1990. Det satte for alvor gang i arbejdet for at etablere en andelsboligforening.

Bestyrelse

På den sidste generalforsamling blev Kasper og Henrik genvalg til bestyrelsen og vi konstituerede os derefter således at:

Kasper blev kasserer

Henrik: Ansvarlig for hjemmesiden og ad hoc sager

Conny: Ansvarlig for forsikringssager, kontakt til vicevært og skimmelsvampssagen.

Henriette: Næstformand og referent

Og jeg selv fortsatte som formand

Skimmelsvampssagen

Lad mig med det samme slå fast, at bestyrelsen, og Conny i særdeleshed, har brugt mange timer på skimmelsvampssagen, som startede tilbage i efteråret 2009. Sagen omhandlede andelshaverne af to lejligheder, som stævnedes foreningen samt de to tidligere andelshavere, for at bære det fulde økonomiske og vedligeholdelsesmæssige ansvar for et mug- og skimmelangreb i deres lejligheder samt godtgørelse af husleje for den fulde periode, fra angrebet blev konstateret og frem til afrensningen og renoveringen havde fundet sted. Det var dels på ydervægge, dels på nogle møbler, som var placeret op ad ydervæggene.

Bestyrelsen besluttede i samråd med administrator at lade sagen overgå til advokat – Vi søgte og fik bevilget retshjælp til advokat og øvrige dokumentationsomkostninger på maks 110.000 kroner via vores forsikringsselskab.

Flere uvildige fagfolk samt eksperter fra Teknologisk Institut udførte derefter rapporter for at måle og identificere mikroorganismene, der især holder af kombinationen høj fugtighed og flere lag papirtapet, overmalet med acrylplastmaling.

Teknologisk Instituts rapport konstaterede, at årsagen blandt andet er bygningsrelateret. Ydervæggene er massive og uisolerede, radiatorer er indeliggende og der er ikke mekanisk ventilation. Det er således forhold, der relaterer sig til bygningernes konstruktion og således har det været siden bygningernes opførelse. Mange tilsvarende lejligheder i foreningen og andre byggerier fra samme tidsalder, har samme vilkår og konstruktion, uden klimaproblemer i omfang, som i de pågældende lejligheder.

Da der ikke blev påvist mangelfuld vedligeholdelse af den ydre klimaskærm eller af ejendommen generelt, var det derfor bestyrelsens holdning, at det var beboernes adfærd i de pågældende lejligheder, der var årsagen til skimmelangrebet. Dette blev støttet af administrator og advokat, der begge understregede, at ifølge vores vedtægter er det andelshaver, der har det fulde ansvar for den indvendige vedligeholdelse.

Mens sagen kørte, påbød Frederiksberg Kommune os straks at fjerne skimmel og tapet fra ydervæggene. Det er kommunens generelle politik omkring skimmelsvamp.

Firmaet Micro Clean udførte derefter denne opgave. Beboerne blev i mellemtiden genhuset – for kommunens regning.

De ramte ydervægge blev blotlagt, afrenset og derefter malet med diffusionsåben maling. Afslutningsvis blev der foretaget en ny måling, som konstaterede, at der ingen skimmel og råd var tilbage i lejlighedernes ydervægge. Så langt så godt.

Inden det første retsmøde i foråret 2011 – var sags- og advokatomkostninger løbet op omkring 100.000 kroner. På 1. retsmøde mellem parternes advokater og dommeren – afgjorde dommeren, at sagsøgerne ikke havde ret til huslejegodtgørelse - samt, at der ikke kunne lægges ansvar på de tidligere andelshavere. Dommeren anbefalede parterne til forlig. Selv om han mente foreningen havde en god sag, ville det være foreningens opgave at få udfærdiget yderligere rapporter vedrørende vedligeholdelsen af bygningen. Anslået udgift ca. 80.000 kroner som IKKE ville blive refunderet af sagsøger.

Sagsøgers advokat var stærk interesseret i et forlig. Bestyrelsen tiltrådte dette, på anbefaling af vores advokat. Udgifterne til selve skimmelfhjælpsningen blev fordelt med halvdelen til hver af parterne. Således hævede sagsøgerne sagen overfor foreningen samt de to tidligere andelshavere. I hele forløbet har bestyrelsen - for at holde udgifterne nede – selv stået for administration og styring af håndværkere, dialog med beboere og kommune. Sammenlagt har bestyrelsen brugt langt over 200 timer kun på denne sag. I fritiden, arbejdstiden samt ved afspadsering for egen regning.

Der skal derfor ikke herske tvivl om, at ingen i bestyrelsen tid, lyst eller mulighed for - igen - at skulle bruge mange flere timer på at skrive, telefonere, holde møder og ikke mindst møde frem i retten, hvis forliget ikke blev indgået.

Alt i alt har sagen dags dato kostet foreningen anslået lidt over kr. 100.000,00.

Hvad kan vi lære af denne sag? Bestyrelsen kan kun indskærpe, at man selv som beboer følger de almene råd om indeklima som vi rundsendte for et par år siden. Disse modtager man inden indtrædelse i foreningen og dokumentet findes på vores hjemmeside.

Hvis du opdager mugpletter i krogene, så afvask med rodalon med det samme og kontakt efterfølgende bestyrelsen, hvis det ikke forsvinder. Men husk, at vi alle har ansvar og pligter i foreningen og har brugsret til en andelsbolig. Der er ikke tale om en lejebolig.

Hvis man som beboer ønsker at efterisolere andelens ydermure på indvendig side, skal man først fjerne alt organisk materiale, fx tapet fra ydervæggen, inden man udfører den. Isoleringsvægge må ikke være udført af organiske materialer.

For en god ordens skyld: Det er andelshavers ansvar, at rådføre sig med Teknologisk Institut, læse Byg-Erfa blade og spørge kommunen, således at det udføres lovligt og håndværksmæssig korrekt.

Vandbehandlingsanlæg

På det mere optimistiske plan blev bestyrelsens forslag om etablering af vandbehandlingsanlæg, vedtaget på sidste års generalforsamling. Det har været Henrik som har varetaget kontakten til firmaet AM Tech, der har monteret to anlæg i hver blok. Det er bestyrelsens opfattelse, at anlægget virker optimalt og knuser kalken således, at dels beboerne kan dosere mindre sæbe og rengøringsmidler i husholdningen, men i særdeleshed at foreningens installationer ikke kalker til og dermed holder i flere år.

To beboergrupper blev på sidste års generalforsamling nedsat:

Den ene gruppe ville se på eventuelle muligheder for at etablere et **værksted til mindre reparationer** som beboerne mangler plads til i deres bolig. Årsagen var et forslag fra Lars Vad. Gruppen har dog siden været inaktiv.

Men som jeg vil uddybe senere ser det ud til, at sidste års skybrud indirekte været medvirkende til at bestyrelsen har fundet et muligt lokale.

Den anden arbejdsgruppe vedrørende **bedre sikring af altandørene i stuelejlighederne** blev nedsat, efter Jannick Kildorf havde foreslået at disse døre skulle vendes og åbne indad. Gruppen har siden da været inaktiv.

Dog opsatte Peter Rolsdorf før jul et opslag i trappeopgangene, der omhandler hvad man selv som beboer kan foretage for at hindre indbrud i sin bolig. Det handler i korte træk om at få boligen til at se beboet ud mens man er borte samt at beboerne holder øje med hinandens lejligheder.

Bestyrelsen har fulgt anbefalinger fra dels Kriminalpræventivt Råd, dels vores forsikringsselskab om at forbedre belysningen ved de mørke, stille ender af hver blok fra nr. 52 til nr. 13 samt beskære eller fjerne høje buske tæt ved altanerne således, at man kan overskue området, dag og nat. Vi håber alle disse tiltag vil mindske indbrud i de kommende år.

Indtil videre bliver de altandøre, som alligevel skal udskiftes efter indbrud, monteret med 3-punkts lås og ekstra skudrigler, fastgjort med gennemborede bolte.

Valuarvurdering

Af regnskabstekniske grunde lader vi hvert år vores valuar vurdere Foreningens aktuelle markedsværdi pr. 30. september. Vurderingen blev i 2011 den samme som året før: Nemlig kr. 126 mill. og 650 tusinde kroner. Denne vurdering skal ses i lyset af foreningens gode beliggenhed, vores ejendoms vedligeholdelsesstand samt vores sunde økonomi.

Lejlighedssalg

Ja, markedet ser ud til at have stabiliseret sig for andelsboliger, modsat det øvrige boligmarked. Der er en stigende interesse for at blive skrevet op på vores køberliste og selv om liggetiden kan variere, afhængig af kvalitet og forbedringer, er kombinationen lav husleje og en andelsværdi på mellem 850 tusinde og lidt over en mill. Kr. attraktiv. Selv om vores salgsprocedure med først at slå lejligheden op til internt salg og derefter lodtrækning, ikke medvirker til, at andelene bliver solgt før sælger går til ejendomsmægler, mener bestyrelsen fortsat, at vi skal holde fast i den hidtidige procedure. Sådan, at man som andelshaver stadig har mulighed for at flytte til anden bolig internt i foreningen, inden den sælges på markedet.

Vi har nu 3 usolgte lejelejligheder tilbage, som vil give foreningen en indtjening ved salg. Desuden har vi 1 kommuneandel tilbage, som vil give Frederiksberg Kommune en indtjening. Sidst men ikke mindst har vi én lejebolig, nemlig nr. 5, st. tv. som ifølge vores vedtægter skal forblive en lejelejlighed af skattetekniske grunde.

Skybruddet

Den 2. juli 2011 kom skybruddet også til vores forening. Vi gik ikke ram forbi, selv om vi bestemt ikke blev hårdt ramt. Der kom vand i kældrene, og efterfølgende skulle alle pulterrum efterses for eventuelle skimmelsvampangreb. Det lykkedes langt om længe Anders at få adgang til alle pulterrum. I den forbindelse må vi indskærpe, at alle beboere i fremtiden løfter alt indbo i deres pulterrum minimum 10 cm op fra gulvet. På hylder og væk fra ydermuren. Både for deres egen, men sandelig også bebyggelsens skyld.

Efter flere måneder med varmeblæsere i kældergangene var fugtigheden under kritisk niveau. Dog var Anders kontor ved siden af nr. 10 totalt ødelagt og alt inventar og indbo blev skrottet.

Vi har derfor besluttet, at han skal have nyt kontor i kælderen i nr. 11-13, således at det gamle kontor kan anvendes til andet. Vi har selvfølgelig meldt skaderne til vores forsikringsselskab.

Forsikringssager

Ja, i forbindelse med, at vi ønskede at få forsikringsselskabet til at dække udgifterne efter skybruddet, nye altandøre efter indbrud samt retshjælp i forbindelse med skimmelsvampssagen, meddelte man os, at vi står til at blive smidt ud af selskabet, hvis ikke der iværksættes indbrudshæmmende tiltag.

Vi har som nævnt, derfor besluttet, at etablere bedre belysning bag gavlene og beskåret større buske så det virker mere åbent og overskueligt. Det vil så vise sig i år, om forsikringen ophæver den selvrisiko på kr. 20.000,00 ved hvert indbrud, som de har bebudet os.

Viceværtens arbejdsplads

Vores vicevært, Anders, gør sit bedste for at renholde bebyggelsens fælles områder. Men især affaldssortering af genbrug har visse beboere meget svært ved at finde ud af. Hjælp nu Anders med at sortere jeres eget affald og spørg ham hvis I er i tvivl.

Anders har fået daglig telefontid på alle hverdage: kl. 8.30 - 9.00. Desuden har han kontortid og salg af vaskemønter mandag og fredag kl. 8.30-9.00. Dette bedes vi alle respektere, således at Anders får mere kontinuerlig arbejdsdag og mindre forstyrrelser i opgaverne.

I kan altid skrive en mail på ["varmemester@azaleavewj.dk"](mailto:varmemester@azaleavewj.dk).

Vaskerum

Forbedring af vaskeforholdene er noget der løbende pågår.

Vi har sidste år monteret stålvaske i hvert vaskerum. Desuden tager vi et eller to lofter pr. år og efterisolerer for at forbedre akustikken. For overboerne.

Havegruppe

Havegruppen gennemgik i efteråret 2011 de grønne arealer med særlig fokus på de områder med indbrudsudsatte stuelejligheder, for at minimere eventuelle skjulesteder for indbrudstyve. Desuden har vi plantet et par nye træer på plænerne. Og Ikke mindst har vi forsøgt at forbedre livsbetingelserne for løgplænen ved brandvejen mellem 52 og nr 1 samt langs plankeværket bag nr. 10-14, idet disse steder har været udsat for meget sne og salt de to forrige vintre. I øvrigt beskæres og vedligeholdes de grønne arealer løbende efter haveplanen.

Hjemmesiden

Husk at besøge foreningens hjemmeside "www.azaleavej.dk". Her uploader vi løbende referater, vedtægter, regnskab og andre væsentlige dokumenter. I kan også skrive en e-mail til bestyrelsen på "kontor@azaleavej.dk" hvis I har gode ideer eller spørgsmål.

Vi bestræber os på at checke mails ved hver kontortid og besvare disse derefter eller ved det næstkommende bestyrelsesmøde.

Hvis vi ser på de opgaver der vil give økonomiske udfordringer i år

- *skal vi igangsætte renoveringen af det utætte tag, der ligger over Anders' tidligere kontor ved nr. 10, inden vi ombygger selve lokalet til f.eks. beboerværksted. Det må ikke igen blive ødelagt af regnvand fra taget.*

- *Faldstammer og brugsvandrør vil løbende blive udskiftet – også mellem etagerne. Det vil koste dyrt.*

- *Elektronisk varmeaflysning. I løbet af 2012 skal alle varmemålere på foreningens radiatorer udskiftes. Vi har derfor igangsat en undersøgelse af prisen for fjernaflæsning af radiatorerne, således at aflæsningsfirmaet ikke skal ind i hver enkelt lejlighed.*

Til slut

En stor tak til alle, der har bidraget med arbejdskraft til både stort og småt, for at gøre vores andelsforening til mere end blot et sted at bo.