



År 2011, den 31. 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 etablering af vandbehandlingsudstyr, som kan mindske kalk i vandet. Budget kr. 200.000, som finansieres over foreningens likviditet.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Eventuelt.

Der var mødt 38 ud af i alt 89 andelshavere.

Herudover var der afgivet 8 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 3 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. Jerry gav herefter ordet til foreningens advokat Jakob Busse, der var inviteret til at informere om den igangværende skimmelsvampsag.

Jakob Busse indledte med fortælle om konsekvenserne for andelsboligforeningen - ikke for at diskutere selve sagen. Herefter orienterede han om sagens forløb.

De involverede andelshavere kommenterede fremlæggelsen fra Jakob Busse og fortalte deres version af sagen.



Der blev fra salen spurgt til om der var retningslinjer, så skimmelsvampen kunne udgås i andre lejligheder og bestyrelsen informerede om at indeklimaskrivelsen var blevet runddelt og udleveres til nye andelshavere.

Herefter takkede bestyrelsen Jakob Busse for sin deltagelse på generalforsamlingen og lukkede sagen om skimmelsvampen.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2009/10 som viste et planlagt underskud på kr. 396.851,00. 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 2010/11 som ikke gav anledning til stigning i boligafgiften. Indtægterne fra vaskeri ønskedes hævet til 60.000, hvorefter budgettet blev enstemmigt godkendt.

Det reviderede budget er vedlagt nærværende referat.

### **Ad 5 – Forslag fra bestyrelsen.**

- a. Bestyrelsen foreslog etablering af vandbehandlingsudstyr, som kan mindske kalk i vandet. Budget kr. 200.000, som finansieres over foreningens likviditet. Bestyrelsen havde inviteret John Zindel fra Amtech, som forklarede hvordan systemet virker med ultralyd og svarede på salens spørgsmål til systemet. Med 38 stemmer for, 1 stemme imod og 7 blanke stemmer blev forslaget vedtaget.
- b. Andelshaver Lars Vad Jensen fremsatte forslag om etablering af værksted i et af kælder-rummene. Efter en længere debat om hvor et sådan rum kunne etableres samt reglerne for brugen af samme, blev der nedsat et udvalg til undersøgelse af sted og brugen af et sådan rum. Udvalget består af: Lars Vad Jensen, Conny Arvidsson og Peter Rolsdorf.
- c. Andelshaver Jannik Kildorf fremsatte forslag om at finde en løsning på problemerne ved de mange indbrud i stuelejlighederne. Målet var at skabe mere sikkerhed for beboerne. Da der på generalforsamlingen var mange forskellige meninger om hvad der kunne skabe denne sikkerhed, blev der nedsat et udvalg bestående af følgende beboere: Jannik Kildorf, Henrik Anning, Peter Rolsdorf og Jerry Holm. Dette udvalg vil arbejde med et forslag til en kommende ekstraordinær generalforsamling eller den næste ordinære generalforsamling.
- d. Andelshaver Jannik Kildorf fremsatte forslag/forespørgsel om isolering af kælderlofter, samt få eftersat problemet med kulde fra kælderen af en energikonsulent. Bestyrelsen informerede om at der, i henhold til ny lovgivning, var blevet udarbejdet en energirapport på ejendommen, som netop gjorde opmærksom på sådanne problemer i ejendom-



men. Bestyrelsen arbejdede derfor ad hoc med isolering af de udsatte steder i ejendommen.

#### **Ad 6 – Valg til bestyrelsen.**

På valg i år var bestyrelsesposterne for Kasper Bjørnstrup Andersen og Henrik Anning, begge var villig til genvalg og blev valgt ved fredsvalg. Herefter ser bestyrelsen således ud:

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

Som suppleanter blev valgt Bjørn Opheim og Anne Marie Andersen for 1 år.

#### **Ad 7 – Eventuelt**

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Ved brugen af skralderummet i nr. 14 bedes alle være opmærksom på at der er nogen der bor lige over, hvorfor der skal vises hensyn.
- Der var ønske om at man på næste generalforsamling holdt en pause i midten af dagsordenen.
- Suppleanten takkede bestyrelsen for godt arbejde i det forgangne år.

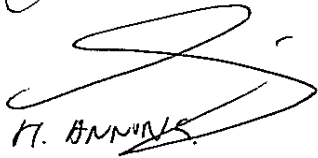
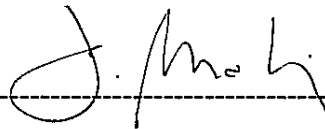
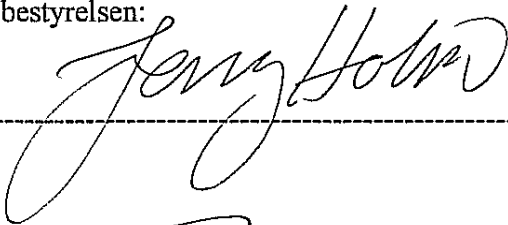
Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.10

Kgs. Lyngby, den 9. februar 2011

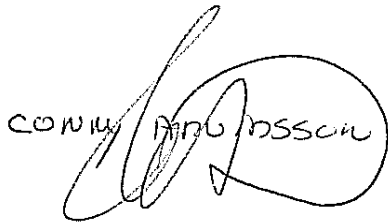
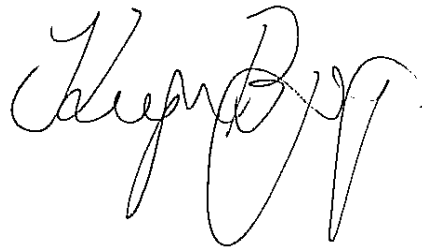


Som dirigent

I bestyrelsen:



H. HENNING



CONNY ANDERSEN

**Velkommen**

På bestyrelsens vegne vil jeg gerne byde jer alle velkommen til den årlige generalforsamling.

Vi er lidt flere i dag end vi plejer at være, idet vi har bedt foreningens advokat Jacob Busse informere om den igangværende skimmelsvampesag, der er anlagt mod foreningen.

Desuden vil en repræsentant fra firmaet AMTech senere anskueliggøre fordelene ved bestyrelsens forslag om etablering af vandbehandlingsanlæg, der vil blødgøre brugsvandet uden brug af kemikalier.

AM Tech har siden efteråret haft et anlæg monteret i nr 7-9, således at vi har kunnet efterprøve effekten.

**Bestyrelsen**

Vi har i bestyrelsen fordelt ansvaret mellem os således, at:

- Henriette er næstformand og referent
- Kasper: Kasserer
- Conny: Kontaktperson til varmemester samt forsikringsager
- Henrik: hjemmesideansvarlig: Her kan I finde gældende referater, budgetter og regnskab.

**Administrator**

Siden vi 1. april 2010 overlod administrationen til Datea efter flere utilfredsstillende år med Administratorgruppen, har vi i bestyrelsen mærket en positiv udvikling i support og opfølgning. Ikke mindst ved salg er meget papirarbejde nu overdraget til Pamela Witty samt hendes kolleger.

Det har dog været overordentlig svært for Datea at få overtalt Administratorgruppen til at udlevere alt materiale til tiden.

Vi mener dog, at det alt i alt er bedst at se fremad og starte på en frisk. mht. dette års regnskab og budget.

**Valuarvurdering**

Foreningen har i snart en del år bedt en valuar vurdere ejendommens kontante markedsværdi én gang hvert år. Pr. 30. sept. 2010 lyder hendes vurdering på: 126 mill. og 650 tusinde kroner.

Det er een million kroner højere end året før. Ifølge valuarens eget udsagn har den "attraktive beliggenhed", den "gode vedligeholdelsesstand" og "de foretagne forbedringer", som præger bygningerne indflydelse på denne aktuelle markedsværdi.

**Lejlighedssalg**

Salg af lejligheder har hverken været præget af faldende aktivitet eller store prisfald i det seneste år. "Liggetiden" hænger dog sammen med, om en sælger accepterer at give afslag i prisen, eksempelvis for forbedringer.

Bestyrelsen har oplevet interesse fra personer, som via vores hjemmeside har forespurgt til køb. Vi har derfor oprettet en uforpligtende navneliste, som sælger kan kontakte, hvis man EFTER lodtrækning ikke har solgt andelen. Der er således kun tale om en liste med potentielle købere.

På nær én lejlighedsbytning sidste år, er alle salg endt med at blive solgt gennem ejendomsmægler.

**Energimærkning**

Vi bad i efteråret firmaet Force Technology gennemgå bygningerne samt deres energiforbrug, idet det nu er lovpligtigt at have et energimærke.

Vores forbrug svarer til D på en skala fra A til G, hvilket svarer til at "Bygningens energiforbrug er moderat".

Derfor kan det kun betale sig at gennemføre forbedringer, hvis "dele af bygningen alligevel skal renoveres".

Energimærke-rapporten kan downloades på forenings hjemmeside. Der er nævnt nogle forslag til forbedringer af energiforbruget, men ingen af forslagene ligger efter bestyrelsens vurdering "lige til højrebøjet" set ud fra tilbagebetalingstid eller praktisk udførelse.

### **Skimmelsvampsag**

Den arbejdskraft, som bestyrelsen gennem det seneste år har brugt på foreningen har været yderst præget af skimmelsvampssagen.

Vi ønsker ikke som bestyrelse at kommentere den aktuelle sag i detaljer, men kort fortælle, at det drejer sig om to andelshavere, som har anlagt sag mod foreningen samt de to tidligere andelshavere.

Vi har sidste år følt os forpligtet til at informere beboerne om dette sagsanlæg via opslag i opgangene.

I forlængelse af bestyrelsens beretning vil Jakob Busse orientere om sagen samt svare på eventuelle spørgsmål I måtte have.

### **Bestyrelsens øvrige arbejdsopgaver**

På sidste generalforsamling blev det besluttet at:

- Lydisolere kælderlofter i skralderummet samt kældernedgangen i nr. 3. *Dette er udført og samtidig blev vaskerummet lydisoleret pga. maskinstøj. Dette er tidligere udført i andre vaskerum og vi forventer at gøre det ad-hoc fremover.*
- Opsætning af blev røgalarmer i opgangene blev diskuteret under eventuelt. *Bestyrelsen har vurderet forskellige løsninger, men der er økonomi og ulemper forbundet med etableringen.*
- Et beboerudvalg blev nedsat for at undersøge, om en andelsforening kan ophæves og ændres til ejerforening. *Udvalget endte med at nedlægge sig selv, da konsekvenserne er meget komplekse og der vil være store økonomiske usikkerheder forbundet med en ophævelse.*
- Det lykkedes endelig Haveudvalget at få naboen på Normasvej til at beskære sit store træ, som står ud for gavlen i nr. 9. Mellem 52 og 1 blev der i efteråret anlagt en løgplæne med forårsblomster. Udvalget forsøgte at indkøbe nogle nye havemøbler i vedligeholdelsesfri grøn plast, til afløsning for de gamle hvide. Men det har indtil nu været svært at finde noget der både er pænt - og billigt.
- Der blev i sensommeren afholdt en Høstfest med stor succes og ca. 50 deltagere. Det er bare dejligt, når mennesker frivilligt giver så meget engagement og tid for at det skal gå op i en højere enhed. Tænk at José kan trylle en cykelkælder om til en gildesal og pynte så flot op!

### **Låse / indbrud i stuelejligheder**

For et par år siden blev bestyrelsens forslag om bedre låse på altandøre i stuelejlighederne vedtaget.

Efterfølgende har man monteret skudrigler på dørene. Hvis en altandør ved indbrud bliver ødelagt, bliver den nye dør både monteret med en stærkere 3-punkts lås samt større skudrigler med gennemborede bolte.

Vi har sidste år haft eet forsøg på indbrud, hvor en opmærksom andelshaver heldigvis opdagede indbrudstyvene og alarmerede politiet, som pågreb tyvene.

Desværre havde vi også et rigtigt indbrud juleaften i en anden bolig. Her lykkedes det tyven at ødelægge døren og komme ind.

Denne dør udskiftes til en med bedre lås og gennemborede skudrigler. Ifølge tømreren er det skudriglerne, der gør forskellen.

De stuelejligheder, der har størst risiko for indbrud, ligger længst væk fra Azaleavej. Vi opfordrer til, at beboerne ved bortrejse gør en indsats for, at lejligheden ser beboet ud, har tænd/sluk-ur monteret til belysningen og beder naboen om at se efter posten ved bortrejse.

### **Varmemester**

Da sneen kom i december gik den gamle fejmaskine på pension. Den var fra start halvfemserne og har tjent os godt i næsten 20 år. Der er indkøbt en ny som efter lidt børnesygdomme fungerer fint, ifølge Anders.

En sur smiley fra Anders: Han oplever, at flere og flere beboere har meget svært ved at sortere affald i de forskellige genbrugscontainere bag ved nr. 14.

Det står ellers på beholderen, hvad der hører til genbrug og hvad der skal bortskaffes på anden vis. Det gælder ikke mindst beholderen til genbrugsplast, som bla. bliver fyldt med **Plasticposer**, flamingo mm.

Hvis I er i tvivl, så spørg Anders. Han bruger ofte unødigt tid på at rense ud i disse containere.

Der har i vinter været beboere, som har stillet deres våde fodtøj, kælke, barnevogne og lignende på trappeopgangene. Dette sviner og besværliggør trappevasken for Anders. Og desuden er det forbudt ifølge brandvæsenet, da dette er flugtveje.

Husk også at holde dørmåtten og arealet under denne ren.

Og så en glad smiley: Folk er generelt er blevet flinke til at putte dagrenovationen i lukkede poser. Tak.

**Til slut** vil jeg benytte anledningen til at takke bestyrelse, suppleanter og de beboere som har gjort et stort stykke frivilligt arbejde. Og ikke mindst tak til Anders, som sørger for, at alt er pænt, rent og sneryddeligt.

Han skal i øvrigt være far for 3. gang til februar – vi siger tillykke!

**Husk** at I altid kan downloade vedtægter, regnskab og budget m.v. på hjemmesiden: [azaleavej.dk](http://azaleavej.dk). Her kan I desuden maile til bestyrelsen samt varmemesteren.

Gode råd og forslag er velkomne. Husk dog, at forslag til generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før. Her er det ikke nok at skrive en mail til kontoret.