



63396

År 2013, den 28. januar, kl.18.15, 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.
 - a. Bestyrelsen orienterer om retningslinjer ved afskærmning på altaner.
 - b. Bestyrelsen orienterer om udarbejdet vedligeholdelses rapport.
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.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Eventuelt.

Der var mødt 34 ud af i alt 89 andelshavere.

Herudover var der afgivet 8 fuldmagter.

Fra DATEA AS deltog Pamela Jacobsen.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Konstitueret formand Conny Arvidsson bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Pamela Jacobsen.

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.

Konstitueret formand Conny Arvidsson fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedhæftet nærværende referat.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

- a. Bestyrelsesmedlem Henriette Malling orienterede om reglerne for afskærmning af altaner der er generet af vind. Afskærmningen skal ske med klart glas og kun på den sydvendte side af altanen. Såfremt man ønsker at få opsat afskærmning skal man kontakte bestyrelsen, hvor der laves en plan for den enkelte altan.
- b. Konstitueret formand Conny Arvidsson orienterede om at bestyrelsen havde modtaget en vedligeholdelses rapport fra rådgivende ingeniører Alm & Thomsen ApS. Denne var dog lige modtaget og bestyrelsen havde ikke haft mulighed for at sætte sig ind i detaljerne. Men der vil blive arbejdet videre med denne rapport og såfremt det anses for nødvendigt vil man indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor diverse arbejder kunne diskuteres.

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

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2011/12 som viste et overskud på kr. 232.252,00.

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 2012/13 som ikke gav anledning til stigning i boligafgiften. Budgettet for 2012/13 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 – Forslag fra bestyrelsen.

a. Andelshaver Henriette Malling fremlagde forslag om tilladelse til kattehold. Forslaget lød som følger:

Jeg foreslår at det gøres muligt for interesserede andelshavere at ansøge bestyrelsen om tilladelse til at anskaffe sig en kat.

- Tilladelsen skal kun kunne gives ved skriftlig henvendelse og ved opfyldelse af specifikke krav.
- Der opstilles retningslinjer og vilkår, som ansøgeren skriftligt erklærer sig indforstået med.

Kattens værn har følgende forslag til regler for kattehold:

Regelsæt i lejlighedsbebyggelser

Kattens Værn foreslår på baggrund af mange års erfaringer, at der i etageejendomme indføres følgende regler for kattehold:

- Det er tilladt at holde to katte i lejligheden, forudsat at de er neutraliserede (kastrede/steriliserede) og øremærkede.

- Neutralisations- og øremærkningsattest skal ved anskaffelse/indflytning forevises ejendomskontoret og registreres.
- Hvis katten anskaffes som killing, skal dette ske, når den er blevet kønsmoden (6-10 måneder gammel).
- Kattene skal holdes i lejligheden og må ikke lukkes ud.
- Katteejeren skal overholde eventuelle reglementer for bortskaffelse af grus.

Jeg foreslår at regelsættet udvides:

Regler for kattehold i AB Søndermarksvænge

1. Det er tilladt at holde to katte i lejligheden, forudsat at de er neutraliserede (kastrede/steriliserede) og øremærkede.
2. Neutralisations- og øremærkningsattest skal ved anskaffelse/indflytning forevises ejendomskontoret og registreres.
3. Hvis katten anskaffes som killing, skal dette ske, når den er blevet kønsmoden (6-10 måneder gammel).
4. Kattene skal holdes i lejligheden og må ikke lukkes ud.
5. Katteejeren skal overholde reglement for bortskaffelse af grus.
6. Kattegrus i toiletet vil blive betragtet som hærværk og misligholdelse af lejekontrakten.
7. Konstateres det, at ovenstående regler overtrædes, vil dette medføre, at tilladelsen til husdyr inddrages, og at husdyret omgående skal fjernes fra bebyggelsen.
8. Såfremt tilladelsen inddrages, og andelshaver fortsat holder husdyr vil dette blive betragtet som misligholdelse af lejekontrakten.
9. For omkostninger i forbindelse med registrering af husdyr betales et gebyr pr. kat. Gebyrets størrelse fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev vedtaget med 26 stemmer for, 15 stemmer imod og 1 blank stemme.

b. Andelshaver Ann Christensen fremlagde forslag om tilladelse til hund. Forslaget var delt op i 3 underforslag, almindelig hunde tilladelse, hundetilladelse op til 20 kg. og hundetilladelse op til 40 kg. Til afstemning blev taget hundetilladelse op til 20 kg.

Forslaget faldt med 19 stemmer for, 21 stemmer imod og 2 blanke stemmer.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen.

På valg i år var formandsposten for 1 år og bestyrelsesposterne for Henrik Anning og Kasper B. Andersen. Til formandsposten stillede Conny Arvidsson og som bestyrelsesmedlemmer stillede Kasper B. Andersen og Jerry Holm for 2 år og Jakob Juhl Jensen for 1 år. Herefter ser bestyrelsen således ud:

Formand Conny Arvidsson

1 år

Henriette Malling	1 år
Jakob Juhl Jensen	1 år
Jerry Holm	2 år
Kasper B. Andersen	2 år

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

Ad 7 – Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

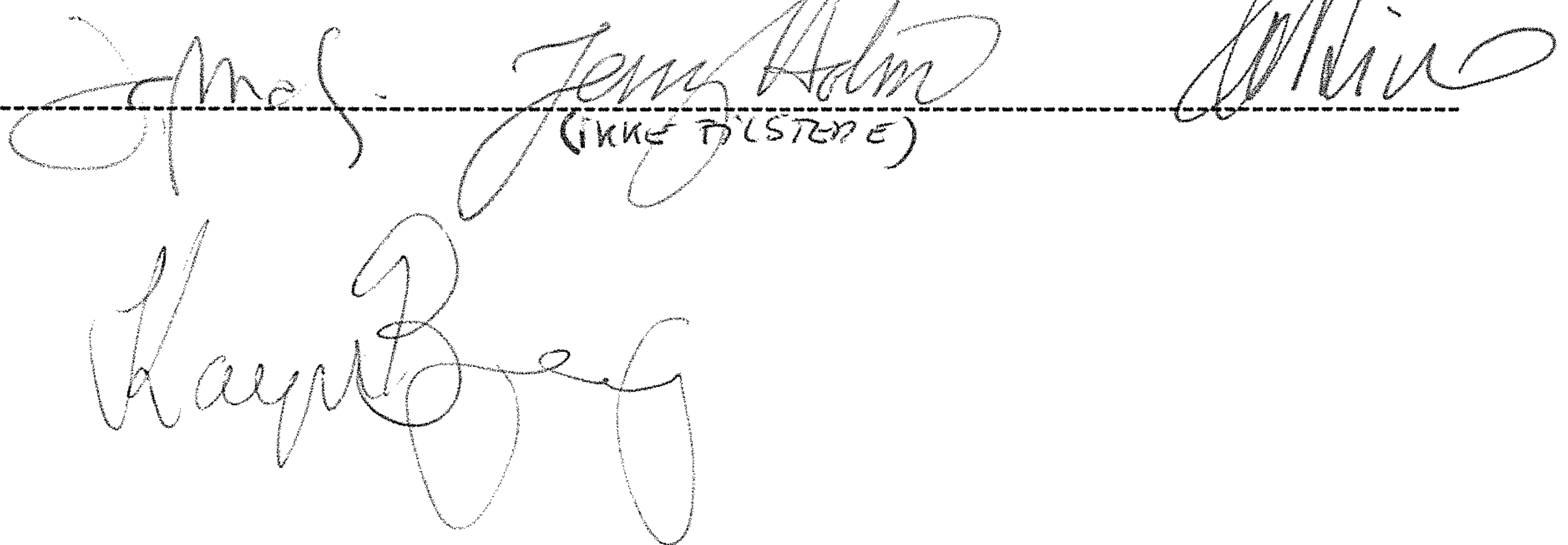
- Der var et ønske om at få oplyst lejlighedsnumrene evt. på hjemmesiden.
- Der var fra generalforsamlingen en stor tak til bestyrelsen.
- Alle blev mindet om at huske vaskenøglen og det blev aftalt at der sammen med nærværende referat fremsendes retningslinjer for vaskekælderens.
- Alle blev mindet om at holde alle branddøre lukket.
- En andelshaver ønskede en opdateret liste over håndværkere opsat i opgangen.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 19.45.

Kgs. Lyngby, den 24/3-13

Som dirigent

I bestyrelsen:



(IKKE TILSTÆDE)

Formandens beretning for året 2012:

Velkommen til generalforsamlingen..

Både til nye og til ældre andelshavere..

Også velkommen til Pamela Jacobsen fra Datea Ejendoms administration.

Vi skal gennemgå foreningens 22 regnskabsår. og traditionen tro takker vi igen i år Claus Riskjær for sit forsøg på at erhverve ejendommen i 1990. Det var startskuddet til foreningens stiftelse.

Bestyrelse:

Sidste år blev Jerry genvalgt som formand, og Henriette og jeg genvalgt til bestyrelsen.

Vi konstituerede os med:

Kasper: som kasserer

Henrik: ansvarlig for hjemmeside - og delt ansvar på forsikring og ad hoc sager

Henriette: som referent og medansvarlig på forsikringer - byggesager samt ad hoc sager

Mig selv : næstformand og kontakt til vicevært - og medansvarlig på forsikringer

Kort tid efter 1. bestyrelsesmøde, måtte Jerry pga stort arbejdspress og kommende udstationering i Kina træde i baggrunden og jeg blev konstitueret formand og har varetaget formandsposten siden. Den 6 august søgte officielt Jerry orlov fra bestyrelsen frem til medio december og suppleant Peter Rolsdorff ind som bestyrelsesmedlem .

Pt. opholder Jerry sig i Kina - og kan derfor ikke være tilstede her i aften.

2012 har været et rimelig roligt år.

Rotter:

Vi startede dog året med små ubudne gæster, idet der blev konstateret rotter i vores kældre.

Efter at Fr.berg kommunes skadedyrsbekæmper havde været forbi, fik vi fjernet dyret, og rotte sikret samtlige kælder døre. Anders må dog stadig fjerne mad fra plænerne (det lokker rotterne til) - men vi har ingen efterfølgende rapporter om de små lodne gæster.

Jeg skal opfordre til at melde det til bestyrelsen eller viceværten straks - det observeres de besøger os igen.

Forsikring/Indbrud:

Vi fik opsat bevægelses lys på gavlene i januar - og holder buskads omkring gavle og altaner nede - siden har der ikke været indtrængen via altanerne..

I Februar havde vi dog indbrud via hoved dørene. De vippede palen ind og kom gennem hoveddøren ind i opgangen hvor de sparkede en dør ind. Metoden blev gentaget 2 gange (i dagtimerne) I marts er det igen spor efter opbrud af hoveddøre - dog uden anmeldte indbrud. Herefter får vi sikret opgangs dørene med en metalskinne. Herefter sker der først igen noget i december hvor metalskinnen forhindrer at de kommer ind i opgangen.

Henover forår og sommer har vi haft indbrud i 4-5 kælderrum samt stjålet en cykel fra en kælder (i dagstimerne) UDEN at der er brud på hoveddørene Samtidig konstaterede vi at hoveddøre stod åbne med snor og kælderdøre stod åbne på krog i op til flere timer. Derfor opsatte vi de små skilte om at holde alle indgangsdørene låste og fjernede snorene. Der er ikke anmeldt hverken tyveri eller indbrud i kælder rummene siden. Konklusionen må vel være at lukkede og låste døre minimerer risikoen. I flg. politiet - er der østeuropæiske bander og små tyve som jævnligt sonderer terræn i samme område - de observerer på adfærd og hvornår det er nemt at komme ind.

Vi skifter forsikringselskab: Fra Købmandsstanden til Alm Brand for, bedre dækning, lidt billigere i pris (rammeaftale via Datea) og bedre dækning, samtidig skifter vi til mere aktive forsikringsmægle: Fra Dahlbers Assurance til Willis

Byggesager :

Anders' gamle kontor fik sit tiltrængte nye tag. Henriette styrede byggeopgaven med hård hånd. Det blev et lidt højere hegn end tidligere, pga. ændrede/nye lovkrav. Efter ønske fra Anders flyttes viceværtkontoret tilbage, bl.a. pga. bade- og toilet faciliteter. Lokalerne er pt. under restaurering.

Varmemålere:

Alle målere skulle skiftes i 2012 derfor valgte vi at få et alternativt tilbud til Ista. Henrik varetog bud runden og Brunata vandt både på pris og på mulighederne omkring fjernaflæsning. Dermed slipper vi og Anders for den årlige manuelle gennemgang med målermand. Desværre var der en fejl i leveringen på de første målere - men Brunata var hurtig ude og skifte dem inden vi den kolde tid satte ind. Alle har fået en kode og har dermed mulighed for at følge egen aflæsning.

Hjemmeside - og web leverandør:

August fik vi totalt ødelagt både vores hjemmeside og mail. ALT indhold var væk incl. postmapper og det viste sig at vores daværende Webmaster kun gemte opdateringer en uge bagud, så da der gik over 8 dage før de fandt ud af at flere af deres kunder var ramt , var det for sent. Derfor valgte vi at se os om en mere professionel udbyder med bedre sikkerhed og samme design enkelt og brugervenligt. Kasper havde opgaven sammen med Anders og det meste er gendannet. Nyt på siden er: Blueprint over ejendommene - og andele til salg. Vi anbefaler at følge med på siden - hvor referater m.m. bliver uploaded.

Valuarvurdering

Igen i år har vi fået vores ejendom vurderet af valuar - og den aktuelle markedsværdi pr. 30. september 2012 – er uændret i forhold til sidste år, på 126.650.000.kroner.

Beboer grupper:

Havegruppen - har vandret 2 gange igen i år - og der er blandt andet blevet beskåret træer hos nabo mellem 7 og 9.

Nyt hegn på Sdr. Fasanvej 52

Det gamle var råddent og ødelagt - så vi tog en rask beslutning og fik sat et nyt op, tilsvarende det gamle - det pyntede.

Værkstedsgruppen er opløst da der pt. ikke er ledige egnede lokaler.

Vicevært:

Anders giver udtryk for at være glad for sit arbejde - og vi giver stærkt udtryk for at være glade for ham.

Salg af andele:

Der er solgt : 4 andele i 2012 .

Kommende opgaver der vil belaste økonomien:

Vi har fået ejendommen gennemgået af Rådgivende ingeniør firma Alm& Thomsen ApS - både for ud og for indvendige installationer og bygningsdele. Vi modtog rapporten som også indeholder også en 10 årig økonomiplan, den 25. .ds.

Det var året som gik.

Tak til bestyrelsen for stor indsats og til suppleanterne for aktiv deltagelse .

Frederiksberg den 28. januar 2013

Frederiksberg d. 10.01.2013

AB Søndermarksvænge Generalforsamling

Forslag fra Henriette Malling

Mulighed for tilladelse til at holde kat.

Jeg foreslår at det gøres muligt for interesserede andelshavere at ansøge bestyrelsen om tilladelse til at anskaffe sig en kat.

- Tilladelsen skal kun kunne gives ved skriftlig henvendelse og ved opfyldelse af specifikke krav.
- Der opstilles retningslinjer og vilkår, som ansøgeren skriftligt erklærer sig indforstået med.

Kattens værn har følgende forslag til regler for kattehold:

Regelsæt i lejlighedsbebyggelser

Kattens Værn foreslår på baggrund af mange års erfaringer, at der i etageejendomme indføres følgende regler for kattehold:

- Det er tilladt at holde to katte i lejligheden, forudsat at de er neutraliserede (kastrede/steriliserede) og øremærkede.
- Neutralisations- og øremærkningsattest skal ved anskaffelse/indflytning forevises ejendomskontoret og registreres.
- Hvis katten anskaffes som killing, skal dette ske, når den er blevet kønsmoden (6-10 måneder gammel).
- Kattene skal holdes i lejligheden og må ikke lukkes ud.
- Katteejeren skal overholde eventuelle reglementer for bortskaffelse af grus.

Jeg foreslår at regelsættet udvides:

Regler for kattehold i AB Søndermarksvænge

1. Det er tilladt at holde to katte i lejligheden, forudsat at de er neutraliserede (kastrede/steriliserede) og øremærkede.
2. Neutralisations- og øremærkningsattest skal ved anskaffelse/indflytning forevises ejendomskontoret og registreres.
3. Hvis katten anskaffes som killing, skal dette ske, når den er blevet kønsmoden (6-10 måneder gammel).
4. Kattene skal holdes i lejligheden og må ikke lukkes ud.
5. Katteejeren skal overholde reglement for bortskaffelse af grus.
6. Kattegrus i toilettet vil blive betragtet som hærværk og misligholdelse af lejekontrakten.
7. Konstateres det, at ovenstående regler overtrædes, vil dette medføre, at tilladelsen til husdyr inddrages, og at husdyret omgående skal fjernes fra bebyggelsen.
8. Såfremt tilladelsen inddrages, og andelshaver fortsat holder husdyr vil dette blive betragtet som misligholdelse af lejekontrakten.
9. For omkostninger i forbindelse med registrering af husdyr betales et gebyr pr. kat. Gebyrets størrelse fastsættes af bestyrelsen.

Forslag fra Ann Christensen. 11, 1. Tv

Foreslår 3 ting:

1. Hund tillades
2. Hund op til 20 kg
3. Hund op til 40 kg:-)

Kamphunde undtaget.

Hunde skede / kørekort.