

Referat – ordinær generalforsamling for A/B Hirsebo

År 2013 onsdag den 20. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for A/B Hirsebo i ejendommens lokale, Frederikssundsvej 216, kld. Tv., 2700 Brønshøj.

Mødt var 36 andelshavere heraf 1 ved fuldmagt. Endvidere deltog advokat Uffe Bierfelt og administrationschef Lisbeth Bayer fra B & T Administration.

Ad dagsordenens punkt 1 - Valg af dirigent.

Formand Lisa Jørgensen bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog Uffe Bierfelt valgt som dirigent. Uffe Bierfelt blev valgt og konstaterede, at vedtægternes bestemmelse om indkaldelsesfrist var overholdt, hvorfor han anså generalforsamlingen for rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig. Dagsordenen blev gennemgået.

Ad dagsordenens punkt 2 – Formandens beretning.

Indledningsvis blev punkt 4A behandlet, da Thomas Klønø fra Niras var tilstede ved generalforsamlingen for at orientere om kvistenes og tagets tilstand. Se under punkt 4 A.

Formand Lisa Jørgensen aflagde bestyrelsens beretning, der var som følger:

"Velkommen til alle – og til dem der ikke kender mig, så hedder jeg Lisa Jørgensen og har været formand de sidste 2 år. Jeg vil starte med at fortælle om de større opgaver, vi har haft i bestyrelsen i løbet af året, der er gået siden sidste generalforsamling.

- Nyt plankeværk ved cykelpladsen udenfor nr. 1, og det har været gori behandlet 2 gange i løbet af sommeren.
- Mærkning og oprydning af cykler – det var lidt uheldigt, at cyklerne ikke blev afhentet af hittegods og derfor blev mange af dem stjålet. De sidste cykler kom med til stor skrald.
- Nyt asfalt lagt for og bag samt småsten foran. De fliser foran, der var knækket, er udskiftet. I samme ombæring blev der lagt nye brosten henne ved "porten" – indgangen til gården.
- Der lagt nogle nye kantsten i gården ved affalds pladserne – dette var for at forhindre, at vand løber ned på græsplænen og samler sig.
- Ny belysning ved vaskeri og ekstra skotlampe i gården.
- Nye opslagstavler i alle opgange med information efter hvert bestyrelsesmøde, så alle kan se hvilke ting, der er i gang. Efter ønske fra en beboer vil alle opslag fremover kun være på hvidt papir med sort skrift, da det kan være svært at læse på far-

vet papir. Ideen med det farvet papir var at skifte farve hver gang, der kom noget nyt op, så det er synligt for alle beboere, at der er kommet noget nyt op.

- Der er kommet en glascontainer i gården. Jeg henstiller til, at når den er fyldt, at man tager sine flasker med tilbage til lejligheden og venter, til den er tømt igen.
- Der er klargjort til en ny vaskemaskine mht. el i vaskerummet. I starten af året måtte vi fejlmelde den lille vaskemaskine ofte. Miele informerede os, at eftersom den var over 10 år gammel, anbefalede de ikke at blive ved med at reparere på den, men at den skulle udskiftes. Efter klargøring til en ny maskine, har der så ikke været problemer med den, men der er klar, når den så ikke kan mere.
- Tjek af tag, der har involveret flere besøg fra Niras og bl.a. Thomas Klenø, hvor vi har arrangeret besøg i kvistlejligheder.
- Opgangsdøre på Frederikssundsvej er blevet forstærket, da de ofte bliver sparket op af ventende buspassagerer, der keder sig, eller vil ind og stå i varmen. Derudover er der døre til cykelkælderen også forstærket, da vi også der har haft ubudne gæster.
- Grantræer i gården er fældet, arbejdsholdet bestod af Lisa, Stine, Peter L og Jesper fra bestyrelsen. Vi valgte at fælde træerne efter råd fra en gartner, der fortalte, at grundet rodnettet i træerne ikke går dybt, ville de vælte næste gang, der var en god storm. Der blev brugt en hel dag på at gøre arbejdet.
- ComX har skiftet til digital. Det har betydet, at de har lavet lidt om på tv pakkerne, hvorved nogle af de kanaler, vi fik igennem vores parabol, nu kommer med i ComX pakkerne. Derfor vil parabolen blive taget ned på ComX regning indenfor de næste 6 uger. I forbindelse med at ComX skiftede pakker etc., skulle Hirsebo's kontrakt fornyes. I den forbindelse blev der hentet et tilbud ind fra YouSee. Prisen var ikke bedre, derfor blev kontrakten med ComX fornyet. YouSee var billigere på TV pakker, hvor ComX var billigere på internet.
- Peter Henrichsen har været en hjælp for bestyrelsen igennem året. Der er nok nogen, der kender ham som kontaktperson i vaskekælderen, hvor Peter har stået for kontakt til Miele, men har også hjulpet med andre praktiske ting, og det har været en rigtig god hjælp.
- Arbejdsdag; vi har haft en arbejdsdag i efteråret, hvor vi ryddede op i vores cykelkælder, gjorde rent samt bankede puds ned for at klargøre til en murer til genoppudsning af væggene, når det bliver lidt varmere i vejret. I samme omgang blev der ryddet op i fyrrummene. Vi smed en masse til storskrald.
- Sommerfest; vi havde en rigtig hyggelig sommerfest.

I bestyrelsen har vi gjort os nogle yderligere overvejelser til opgaver, der kan arbejdes videre på:

- Generel vedligeholdelsesplan for Hirsebo, der tager hele bygningen med i planen og ikke "kun" taget. Der er også kældervinduer, et kig på vinduer generelt, da der er udskiftet en del enkeltvis i løbet af året, faldstammer mv. Vi kontaktede Rambøll for at få et prisoverslag på en sådan, men prisen var 100.000 kr., så der skal kigges på andre til jobbet.
- Fremtidig arbejdsdag; rydde vores borge ved skraldepladserne.
- Lave en indflytter "mappe" til nye beboere evt. via vores hjemmeside.
- Lave en bestyrelshåndbog, så der er noget historik, der kan gå i arv ved nye bestyrelser.
- Der er igen duer på Frederikssundsvej, der skal udryddes.
- Danseskolen - hvad skal vi stille op?. På sidste generalforsamling var vi delt ligeligt på, om vi skulle fortsat udleje eller om vi skal bruge lokalet til intern brug. Uanset hvilken løsning der vælges, så skal lokalet moderniseres, fordi vi ikke kan leje det ud i nuværende stand eller bruge det selv. Der er indhentet tilbud og løsning fra Niras, der skal kigges nærmere på."

Der blev spurgt, om der ikke skulle nye døre til cykelkælderen. Hertil blev nævnt, at det er dørpumperne, der skal justeres.

Der er skiftet viceværtsfirma, det nye firma er billigere.

Der blev udtrykt tilfredshed med, at der vil blive lavet en samlet vedligeholdelsesplan.

Beretningen blev godkendt med applaus, som den var forelagt.

Ad dagsordenens punkt 3 - Fremlæggelse af revideret regnskab til godkendelse samt godkendelse af budget for 2013.

Lisbeth Bayer gennemgik årsrapporten for 2012. Der blev spurgt, om foreningens likvide beholdning ikke burde ligge i 2 banker. Hertil blev nævnt, at det skal overvejes.

Regnskabet med tilhørende andelsværdiberegning blev godkendt, som det var forelagt.

Budgettet for 2013 blev herefter gennemgået. Bestyrelsen havde foreslået, at boligafgiften stiger med 5 % pr. 1. maj 2013.

Budgettet og boligafgiftsstigningen blev godkendt, som det var forelagt. Se endvidere boligafgiftsstigning til opsparing under forslag 4 A.

Ad dagsordenens punkt 4 - Indkomne forslag.

Forslag A.

Bestyrelsen havde foreslået, at denne arbejder videre med et løsningsforslag til renovering af ejendommens tag, kviste m.v. med dertil hørende låntagning, boligafgiftsstigning m.v. Bestyrelsen havde foreslået, at boligafgiften stiger med yderligere 10 % pr. 1. maj 2013 til opsparing til disse renoveringsarbejder.

Thomas Klønø fra Niras var tilstede ved generalforsamlingen og orienterede om kvistenes og tagets tilstand.

Thomas Klønø blev arrangeret, da der var vanddryp i den ene kvistlejlighed og i den forbindelse, var der sat stillads op.

Kvistene er med zink tag, som er loddet sammen i toppen af taget, og det er loddet i samlingen ned langs siden. Loddet zink holder ikke i lang tid – kvistene har opbrugt den tid de har. I selve kvistlejlighederne er der utætheder og nogle steder kan man stikke fingre direkte igennem til zinktaget.

Vinduer og døre er ikke det største problem, da mange er udskiftet i nyere tid. Hvis man vil lave et generelt skifte, kan det være med til at sænke prisen lidt.

Taget kan fortsætte med understrykning i nogle år endnu. Fra spidsloft til tagroden er tagfladen ikke tilgængelig på grund af lejligheder. Her kan taget tætnes udefra – bekostelig affære på grund af store udgifter til lift.

Der er opstillet 4 løsningsforslag

- 1 - tager kun kviste (8,5 mill)
- 2 - kviste og tagrende op til spidsloftet (12,5 mill)
- 3 - med komplet tagrenovering (14,5 mill)
- 4 - tagrenovering og facaderenovering (17 mill)

Facaderne ser overordnet fornuftige ud – men brøstninger under vinduer skal ommures – gårdsidens skifersålbænke, er meget medtaget, og det kunne være godt at tage dem med, når stillads er sat op. Stillads til facade arbejde er billigere end til tagrenovation.

Stilladsudgifter er uanset valg af model 1,5 mill.

Beboer: Kvistlejlighederne er kolde - vinden står ind igennem stikkontakter samt igennem det udluftning, der er i bad og køkken. I sin tid da kvistlejligheden i nr. 216 blev lavet, var der sat lift op for at afhjælpe, at vandet stod ind. Der var efterfølgende håndværker på igen, da det ikke var godt nok fra første omgang – men det er stadig ikke helt godt. Håndværkeren har sagt, at det bliver ikke helt godt, før der kommer nyt tag.

Spørgsmål fra beboer skal vinderne udskiftes? Thomas Klønø svarer, at langt de fleste vinduer er af nyere stand.

Beboer – Kviste, hvordan udbedres de? Forslaget er at rive den udvendige del af, isolere og bygge op igen. På den måde kan beboeren blive boende under renovationen. Renovering af tag er både

yder- og undertag.

Beboer - Hvad med træet – spær etc.? Via målinger var der et eller to steder, hvor der var der meget fugt – men generelt er det ikke et væsentligt problem. Fordelen ved et utæt hus er, at fugt hurtigere bliver udtørret.

Beboer - Stuelejlighederne er kolde – vinduer, isolering, opgangsdøre skal der gøres noget?

Beboer - Hvad er levetiden for taget? Levetiden for kvistene er nul år, teglstenene kræver en årlig vedligeholdelse for at bevare tætheden, så der er et års holdbarhed ad gangen. Kan give et bud fra andre bygninger på, at omkostningen er op imod et par 100 tusinde kroner om året.

Beboer – Hvis dette skal gøres på et stramt budget hvad så? Kviste og taget fra tagrende til spidsloft – det er minimumsløsningen.

Beboer – Hvad med at putte et solcelleanlæg på taget? Ville have kunnet give et klart svar før 19. november sidste år og der ville det være en god ide, men efter de nye regler er det nødvendigt at lave en økonomisk beregning, før der kan svares på det.

Ved generalforsamling var der enighed om, at bestyrelsen arbejder videre med projektet. Bestyrelsen vil finde flere løsningsforslag/pristilbud. Der kan blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, når bestyrelsen er klar med forslag.

En stigning i boligafgiften på 10 % til opsparing til projektet blev godkendt, og vil blive opkrævet fra og med 1. maj 2013.

Forslag B.

Bestyrelsen havde foreslået, at denne blev bemyndiget til at bruge op til kr. 75.000 på omkodning af foreningens låse.

Forslaget blev begrundet med, at der var mange nøgler i omløb. Forslaget blev debatteret og ved afstemning blev forslaget forkastet.

Forslag C.

Bestyrelsen havde foreslået, at det tages til afstemning om nøgleskabet skal opdateres og bibeholdes.

Forslaget blev debatteret og ved afstemning, blev det besluttet, at systemet skrottes.

Forslag D.

Torben Dall-Nielsen havde foreslået, at der bliver opsat en port til indkørslen ved Hirsevej 17.

Forslaget var begrundet med at flere og flere uvedkommende personer kommer og roder i skraldebøtterne op til flere gange om dagen, hvor de tømmer skraldeposer ud i containerne, og deres optræden er voldsomt provokerende og til ulempe for ejendommens beboere.

Forslaget blev debatteret og ved afstemning blev forslaget godkendt, som det var forelagt.

Ad dagsordenens punkt 5 - Valg.

På valg til bestyrelsen var formand Lisa Jørgensen og bestyrelsesmedlem Jesper Christensen.

Bestyrelsen foreslog Peter Lund valgt som formand. Endvidere opstillede Torben Dall-Nielsen som formand. Ved skriftlig afstemning blev Torben Dall-Nielsen valgt.

Henning Klingenberg, Shawn Steven Hamilton og Stine Jensen oplyste, at de ville trække sig, da de forventer at fraflytte ejendommen i nær fremtid.

Torben Holm er villig til valg til bestyrelsen for 2 år og Elli Busk Pedersen var villig til valg for 1 år. Begge blev valgt. Der var ikke andre, der ønskede at stille op til bestyrelsen, så bestyrelsen består af 4 medlemmer indtil næste generalforsamling.

Som suppleant blev Lisa Jørgensen valgt og som intern revisor blev Mikkel Carlsen genvalgt.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand Torben Dall-Nielsen – 2 år.
Bestyrelsesmedlem Jesper Christensen – 1 år.
Bestyrelsesmedlem – Torben Holm 2 år.
Bestyrelsesmedlem – Elli Busk Pedersen 1 år.
Suppleant Lisa Jørgensen
Intern revisor Mikkel Carlsen

Ad dagsordenens punkt 6 – Eventuelt.

To beboere havde booket tid på samme tid på vaskemaskine. Hertil blev nævnt, at det vil blive undersøgt, hvad der er sket.

Det blev oplyst, at der kunne komme nye gummilister i vinduerne, hvis listerne er defekte.

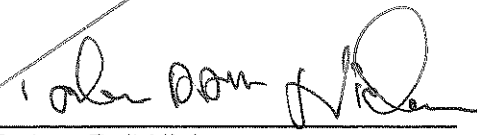
Det blev nævnt, at skorstenene også skal renoveres.

Jesper Christensen omdelte en skrivelse angående vedligeholdelsesfordelingen i ejendommen. Skrivelsen kunne ikke behandles, da den ikke var indkommet rettidigt til generalforsamlingen.


Den afgående bestyrelse blev takket for deres indsats, der har ydet for foreningen.

Efter endnu et par enkelte bemærkninger kunne dirigenten konstatere, at dagordenen var udtømt, og formanden afsluttede generalforsamlingen.

Som formand:


Torben Dall-Nielsen

Som dirigent:


Uffe Bierfelt