

År 2018, den 19. juni kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Dyssegården i Konditoriet Grannys House, Søborg Hovedgade 75, 2860 Søborg.

Formanden Mogens Friberg-Johansen bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsorden var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der var indkommet tre forslag, som var omdelt ved skrivelse af 14. juni 2018.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 50 andele var 28 til stede, heraf 6 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslaget om ændring af vedtægterne, jf. dagsordenens punkt 5b.

2. Bestyrelsens beretning for tiden fra sidste generalforsamling.

Formand Mogens Friberg-Johansen aflagde på vegne af bestyrelsen beretning. Den skriftlige beretning vedhæftes dette referat som **bilag 1**.

En andelshaver forklarede, at den pågældende også har haft fugtproblemer i sin lejlighed. A4 har kigget på det. De mente, at det var mangel på udluftning, men problemet er der stadigvæk. Der vil blive set på fugtproblemet.

En andelshaver oplyste, at der bliver sat ting på opgangen. Bestyrelsen vil se nærmere på det.

Malingen på altanerne kan godt skrubes af og males over med den maling, som foreningen stiller til rådighed.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2017/18 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forelagde årsrapporten for 2017/2018, herunder noten vedrørende andelspriserne.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inkl. noten vedrørende andelspriserne var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018/19 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2018/2019.

Diverse spørgsmål blev besvaret.

Der var på generalforsamlingen enighed om at sætte udgiften til vandet til kr. 225.000.

Med ovenstående ændring vedrørende vandet kunne dirigenten uden afstemning konstatere, at drifts- og likviditetsbudgettet var enstemmigt godkendt.

5. Forslag.

- a. **Forslag fra bestyrelsen om etablering af indkørsel og affaldsplads bag gavlen Plantevej 41 samt etablering af et hegn i skellet mellem A/B Plantevej og A/B Dyssegården.**

Forslag fra Samuel G. Elliot om etablering af indkørsel og affaldsplads bag gavlen Plantevej 41, i henhold til forslag 5a (uden etablering af hegn i skellet mellem foreningerne)

Som bilag 1, 2 og 3 til indkaldelsen var vedhæftet bestyrelsens forslag, en tegning til forslaget og budget.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formand Mogens Friberg-Johansen forklarede nærmere herom.

Forslagsstiller Samuel G. Elliot forklarede nærmere om sit forslag, som er magen til bestyrelsens forslag, dog uden hegnet.

Vedrørende indkørslen blev der gjort opmærksom på, at der skal kunne køre lastbiler ind på den.

Foreningen har talt med naboen om et hegn i skel i 2017. Bestyrelsen har dog ikke konkret hørt fra naboen og herunder vedrørende betalingen af halvdelen på nuværende tidspunkt.

Det er lovpligtigt for naboen at vedligeholde hegnet på deres side.

En andelshaver gav udtryk for, at den pågældende mener, at foreningen skal nøjes med skraldepladsen. Den pågældende tror, at hegnet vil opildne situationen. Hertil bemærkede bestyrelsesmedlem Birthe Bjerre, at matrikler normalt er delt op.

Andelsboligforeningens beboere må ikke sætte sig ind i naboens have.

Der var en nærmere debat om forslaget.

Meningen er, at lågen skal være låst. Der var flere, der gav udtryk for, at det ikke kan være et stort problem, hertil bemærkede en andelshaver dog, at det for hende ville være meget besværligt at komme ud og ind med cykel.

Formanden bemærkede, det ikke kan være rigtigt, at naboen bare skal bruge Dyssegårdens have uden, at Dyssegården må bruge naboens haver.

Bestyrelsen har arbejdet længe på forslaget og har afventet kommunen i lang tid.

Der er indhentet tre tilbud på arbejderne.

En andelshaver gav udtryk for, at hegnet også bør laves. Den pågældende tror dog aldrig, det bliver en dans på roser med naboen.

Der var en kort debat vedrørende bestyrelsens kommunikation med naboen kontra beboernes kommunikation med naboen.

Der blev herefter inden afstemningen talt nærmere om dagsordenens punkt 5b.

b. Forslag fra Samuel G. Elliot om udskiftning af alle opgangsdøre til nye brand- og lyddøre.

Formanden bemærkede, at det i alt vil koste ca. kr. 450.000, da kælderrummene også skal tømmes.

Der var en nærmere debat herom.

Andelshaver Samuel G. Elliot trak sit forslag om udskiftning af alle opgangsdøre til nye brand- og lyddøre, og der blev herefter alene talt om isoleringen af etageadskillelsen mod kælderen.

Efter debatten blev forslaget om etablering af indkørsel og affaldsplads samt eventuelt hegn sat til afstemning.

Bestyrelsens forslag blev sat til afstemning først som det mest vidtrækkende.

Bestyrelsens forslag om etablering af indkørsel og affaldsplads samt hegn blev vedtaget med 20 stemmer for, 5 stemmer imod og 2, der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 1 stemme, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

c. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægterne § 13, jf. bilag 4

Som bilag 4 til indkaldelsen var vedhæftet forslag om ændring af vedtægternes § 13.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og bestyrelsesmedlem Birthe Bjerre forklarede nærmere herom.

Der var en nærmere debat om forslaget.

En andelshaver bemærkede, at den pågældende er utryk ved, at bestyrelsen blot kan lave retningslinjerne.

Advokat Bente Skovgaard Alsig bemærkede, at henvisningen i forslagets litra e ikke skal være til litra a, men til litra b, c og d, og at der i sidste led af sætningen er smuttet et "ikke" ud, således at sidste del af sætningen skal lyde "skal andelen ikke på ny tilbydes ventelisten".

Forslaget blev forkastet med 12 stemmer for, 11 stemmer imod og 4, der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 1 stemme, som dog på ingen måde var afgørende.

Forslaget opnåede således ikke kvalificeret flertal.

d) Forslag fra Samuel G. Elliot om isolering af etageadskillelse mod kælderen bliver udført i sidste halvår af 2018.

Der var en nærmere debat om forslaget.

Bestyrelsen har planlagt arbejdet til efter 1. april 2019 så snart, der er råd til det. Forslagsstilleren trak herefter forslaget tilbage.

Der skal også laves dræn på ejendommen, som bestyrelsen eventuelt vil søge tilskud til.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Liselotte Borup og Marianne Jacobsen.

Som suppleanter for 1 år valgtes som 1. suppleant Jesper Brandrup og som 2. suppleant Kim Bak.

Alle valgtes uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af:

1. Mogens Friberg-Johansen (formand), genvalgt den 21. juni 2017 for 2 år.
2. Birthe Bjerre, genvalgt den 21. juni 2017 for 2 år.
3. Nina Frederiksen, genvalgt 21. juni 2017 for 2 år.
4. Liselotte Borup, genvalgt 19. juni 2018 for 2 år.
5. Marianne Jacobsen, genvalgt 19. juni 2018 for 2 år.

8. Eventuelt.

En andelshaver foreslog, at der laves et opslag om håndteringen af affaldet ved affaldspladsen.

En andelshaver bemærkede, at varmeregnskabet kom for sent ud. Advokat Bente Skovgaard Alsig lovede at forespørge bogholderen herom.

Etableringen af hegnet m.v. kommer ikke til at gå ud over opbevaringen af barnevogne m.v.

Intet yderligere at protokollere.


Generalforsamlingen hævet kl. 21.45.

Som dirigent og referent:



Bente Skovgaard Alsig

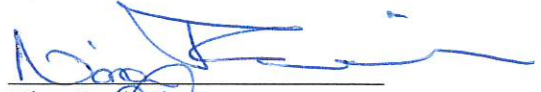
I bestyrelsen:



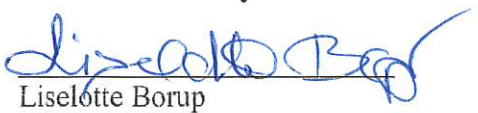
Mogens Friberg-Johansen (formand)




Birthe Bjerre



Nina Frederiksen



Liselotte Borup



Marianne Jacobsen

BESTYRELSENS BERETNING PÅ FORENINGENS 19. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING TIRSDAG DEN 19 JUN 2018 I PERIODEN FRA SIDSTE ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

ARBEJDET I BESTYRELSEN:

Det har igen i år været et travlt år med mange forskellige opgaver og enkelt sager, der alle krævede bestyrelsens handling.

UDSKIFTNING AF TAGET:

D. 6. februar i år afholdt vi sammen med A4 og entreprenør Troels Hansen 1. års gennemgangen vedrørende udskiftning af taget. Alt blev fundet i orden, så hverken vi eller A4 havde bemærkninger.

FUGTPROBLEMER:

På sidste års generalforsamling blev der afsat penge på budgettet til udbedring af fugt- og skimmel-skader i de lejligheder hvor der tidligere har været konstateret fugt. I efteråret var et firma med speciale i fugt og skimmelskader på inspektion for at kontrollere og måle i de berørte 4. sals lejligheder. De kunne konstatere at den fugt der tidligere var målt i lofter og vægge ikke var der længere. Udskiftningen og isoleringen af taget har dermed løst fugt problemerne i disse lejligheder.

I foråret opdagede vi desværre, at der igen var fugt i de 4 hjørnelejligheder på Plantevej. For at løse problemet har vi isolere ejendommens hjørne udvendigt og indvendigt ved vinduerne.

For generelt at undgå fugt i lejligheder, anbefaler vi, at alle lufter korrekt ud. Er man er i tvivl om hvordan man lufter korrekt ud, kan man få udleveret bestyrelsens vejledning.

PROJEKTET MED INDKØRSEL, AFFALDSPLADS & HEGN

På sidste års generalforsamling blev bestyrelsens forslag med overslagspris om at etablere egen indkørsel, affaldsplads samt et skel til naboejendommen i princippet godkendt men ikke vedtaget, da generalforsamlingen ønskede at få faste priser på projektet for at tage endelig stilling. Da kommunen i byggesager ikke giver forhåndsgodkendelser har bestyrelsen sammen med A4, udarbejdet et projekt som Gentofte Kommune har givet deres byggetilladelse til.

NYE PROJEKTER:

På sidste års generalforsamling kom der flere gode forslag til nye projekter, disse forslag har bestyrelsen medtaget i planlægningsarbejdet. Vi har derfor i årets løb arbejdet med følgende opgaver.

Projekter i nær fremtid i prioritets rækkefølge:

1. Indkørsel, affaldsplads og hegn
2. Isolering af kældersoklen langs Søborg Hovedgade
3. Isolering af etageadskillelsen i kælderen langs Plantevej
4. Renovering af opgangspartier samt udskiftning af hoveddøre og støjisolering i alle opgange
5. Ombygning og forlængelse af trappen til cykelkælderen
6. Et nyt dørtelefonsystem

Projekter til på længere sigt:

7. Udskiftning af hele ejendommens varmeanlæg med nye moderne radiatorer under vinduerne
8. Udskiftning eller total renovering af samtlige altaner

BRAND I AFFALDSKÆLDER:

I november havde vi en røgskade i opgangen Søborg Hovedgade 22 da nogen havde smidt glødende affald i skakten. Der opstod derfor en kraftig røgudvikling i affaldsskakten samt i en lejlighed på 4 sal. Vores røgalarm gik selvfølgelig i gang og advarede alle beboere så ingen kom til skade. Brandvæsnet kom hurtigt og fik slukket branden i affaldskælderen og trænge ind i lejligheden på 4 sal for at få luftet ud. Beboeren på 4 sal blev genhuset medens lejligheden, opgangen og affaldskælderen blev rengjort.

Det er aldrig blevet opklaret hvem der har smidt glødende affald i skakten. Da branden var slukket gjorde brandinspektøren os opmærksomme på, at vi kunne få bøder hvis vi ikke fjernede det affald og de private effekter der stod i vores opgange og kældergange. En oprydningskampagne blev derfor sat i gang. Vi har sammen med A4, arbejdet med forslag om at tætnede de utætte affaldsskakter. Der er ikke så mange løsninger da man ikke kan komme ind og reparere selve skakten. En løsning kan være en strømpeforing, som er en meget dyr løsning, en anden løsning kan være at lukke skakterne så vi selv må ned i gården og afleverer alt vores affald.

KÆLDER:

I efteråret har vi på grund af rottebid fået udskiftet to ødelagte gulvafløb. Ifølge vores årlige service aftale har vi i foråret fået alle kælderafløb, kloaker, brønde og drænbrønde efterset og rensat.

I foreningens opbevaringskælder, har vi fået udbedret en fugtskade i gulvet.

I cykelkælderen har vi udskiftet alle de gamle rustne og ødelagte cykelstativer med nye stativer.

KÆLDER DØRE:

Efter fund af hash og hvidt pulver i skraldekælderen Søborg Hovedgade 20, har vi installeret låse på alle dørene ind til skraldekælderrummene, for at sikre at det ikke er uvedkommende der benytter kældrene.

KÆLDERRUM:

Foreningen disponerer i alt over 10 betalings kælderrum i bygningen og 6 gratis rum i cykelkælderen.

Der er i øjeblikket 2 på venteliste men ingen ledige kælderrum.

Ønsker man at komme på venteliste skal man sende en skriftlig ansøgning til bestyrelsen.

ALTANER:

På sidste års generalforsamling var der bekymring for asbestpladerne på vores altaner til gaden. Ifølge A4, foreningens tekniske konsulenter, er der ingen grund til bekymring. Pladerne på altanerne udgør ingen fare så længe de sidder uberørte på altanerne, først hvis man begynder at fjerne eller knække pladerne, kan asbeststøvet gøre skade. Hvis malingen på pladerne skaller af kan man male pladerne så asbesten forsegles i malingen. Til at reparerer malingen, har foreningen indkøbt maling i den korrekte farve. Det er kun tilladt at reparationsmale altanerne med den maling man låner af foreningen.

I foråret faldt der betonstykker ned fra en altanbund pga. frostsprængninger, vi skal nu i gang med at udskifte betonbunden på den berørte altan.

På sidste års generalforsamling var der flere der mente at rækværket på vores altaner var alt for lavt. I 2014 undersøgte vi muligheden om en forhøjelse af rækværket med 15 cm på samtlige altaner med en aluminiums ramme. Dette ville dengang koste ca. 350.000,00 Kr. hvilket vi mente var for dyrt, når vi inden for en årrække planlægger at totalrenovere eller udskifte altanerne.

FREMLEJNING:

Ifølge foreningens vedtægter, er en andelshaver berettiget til at fremleje, udlåne eller udleje sin bolig eller et enkelt værelse i henhold til bestyrelsen fastsatte betingelser og det kommunale huslejenævns regler. Bestyrelsens betingelser for udlejning kan fås ved at henvende sig til bestyrelsen. Der må ikke fremlejes eller udlejes uden bestyrelsens skriftlige accept. Korttidsudlejning er ikke tilladt i henhold til foreningens vedtægter. Hvis ens husstand ændrer sig i løbet af året bør bestyrelsen kontaktes så nye navneskilte kan fremstilles da der må ikke sættes private skilte på telefonanlægget og postkasserne.

AFFALD & STORSKRALD:

Det er desværre igen i år nødvendigt at indskærpe, at der ifølge brandtilsynet **ikke** må opbevares affald eller personlige effekter på trappeopgange og i kældergange, ligesom der ifølge foreningens husorden ikke må stilles affald eller personlige effekter nogen steder på ejendommens fællesarealer.

Der må ikke smides affald i affaldsskakten som kan stoppe denne, dette har givet os problemer igen i år. Der må ikke opbevares storskrald på græsplænen ved barnevognsskuret eller ude på Plantevej.

Storskrald må først stilles ud langs hegnet på Plantevej, onsdage i lige uger, dagen før afhentningen, og affaldet **skal** være sorteret og emballeret ifølge kommunens regler. Hvis storskraldsordningen ikke fjerner ens affald bør man selv sørge for at få sit affald fjernet, ellers er foreningen forpligtiget til at betale en firma til at bortskaffe affaldet lovligt, og det har kostet foreningen en del penge i år.

NABOEJENDOMMEN:

AB Plantevej har et par gange i årets løb klaget over at vi og specielt erhvervslejernes leverandører aldrig lukker deres låge, ligesom vores ejendomsservice hver onsdag stiller affaldskontainere til afhentning langs hegnet ind mod deres haver. Det er deres indkørsel så de har ret til at bestemme at lågen skal holdes lukket samt hvor vi må stille vores containere. Hvis vi ikke følger deres henstillinger truet de igen med helt at forbyde os at benytte deres indkørsel.

Selvom vi på vores sidste møde i april 17 med AB Plantevejs bestyrelsen fik præciseret de fælles regler, har flere af deres beboere i en del tilfælde alligevel benyttet vores gårdmiljø. Når vi beder disse beboere om ikke at benytte vores gårdmiljø blevet vi truet. De hævder at have ret til at benytte vores gårdmiljø, når vi ikke selv benytter gården og haven. En fra deres bestyrelsesmedlemmer råber ad os fra sin altan, at det da ikke kan gøre noget de benytter vores have når vi ikke selv sidder i gården.

Aftalen er, at vi må benytte deres indkørsel og børn fra deres ejendom må lege i vores gård. Aftalen giver ikke deres beboerne ret til at benytte vores gård og havemøbler, ligesom vi heller ikke har ret til at benytte deres små haver eller parkeringspladsen på den anden side af ejendommen.

HAVEDAGE & GÅRDMILJØ:

Det er i løbet af året blevet afholdt to havedage hvor der er blevet gjort et godt stykke arbejde med vedligeholdelse og rengøring af ejendommen. Bestyrelsen er meget tilfredse med den fine deltagelse, især ved forårets havedag.

For at gøre vores gårdmiljø endnu mere attraktivt så flere beboere får lyst til at benytte gården, har vi indkøbt en gasgrill til fri afbenyttelse i henhold til bestyrelsens omdelte regler for brug af denne.

VANDFORBRUG:

Vi har i år måtte betale mere end det dobbelte for vand og afledningsafgift end budgetteret. Denne store udgift skyldes især en prisstigning på ca. 40 % over de sidste to år, samt en af vores butikker bruger meget vand i deres daglige drift, de bruger ca. ¼ del af hele ejendommens vandforbrug. Da vi sidste år fik installeret målere på både det varme og kolde vand i butikkerne betaler de selv for dette forbrug.

HENSYNTAGEN:

Igen i år vil vi godt anbefale, at alle gør deres del til at værne om vores fælles ejendom og sammen fortsætte med at vedligeholde og forbedre denne, så ejendommen altid fremstår som en sund og god bygning at bo og leve i. Det er god skik at vi alle rydder op og gør rent efter os, når vi har benyttet de fælles faciliteter.

BESTYRELSEN:

Arbejdet i bestyrelsens er frivilligt, nogle medlemmer har et fuldtidsarbejde og alle har en familie der skal passes. På grund af de mange arbejdsopgaver, har vi som altid måtte prioritere opgaverne.

Alle henvendelser til bestyrelsen **skal** ske skriftligt i en mail til andelsformand@gmail.com eller med en besked lagt i bestyrelsens postkasse i opgangen Søborg Hovedgade 22 stuen.

Kun ved **akutte** problemer bør bestyrelsen kontaktes direkte.

På bestyrelsens vegne
AB Dyssegården