

År 2019, den 12. 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.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 50 andele var 20 til stede, heraf 3 ved fuldmagt. Undervejs i dagsordenens punkt 3 kom yderligere 1 andel tilstede, således at der derfra var i alt 21 andele tilstede, heraf 3 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslaget om ændring af vedtægterne, jf. dagsordenens punkt 5e.

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 bemærkede, at der eventuelt er for få affaldscontainere. Hertil bemærkede formanden, at foreningen har fået en ekstra beholder til plastik.

En andelshaver efterlyste at der var kommet flere informationsskrivelser ud om hegnssagen. Bestyrelsen medgav, at det måske kunne have været gjort bedre, men bestyrelsen har brugt meget tid på sagen. Bestyrelsen vil fremover lægge flere informationer på foreningens nye hjemmeside.

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

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2018/19 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forelagde årsrapporten for 2018/2019, herunder noten vedrørende andelspriserne og de centrale nøgleoplysninger.

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

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2019/20 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2019/2020.

Dirigenten konstatere herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet var enstemmigt godkendt.

5. Forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen om fugtsikring af kældersoklen på Søborg Hovedgade 20-24. Udgiften kr. 725.000 inkl. moms finansieres af likviditetsoverskuddet.

Forslaget var vedhæftet som bilag 1 til indkaldelsen

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formand Mogens Friberg-Johansen forklarede nærmere herom. De kr. 725.000 inkl. moms er inklusive juridisk og teknisk bistand samt uforudsete udgifter.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b. Forslag fra bestyrelsen om isolering af kælderloftet på Plantevej 41-45. Udgiften, kr. 399.375 inkl. moms finansieres af likviditetsoverskuddet.

Forslaget var vedhæftet som bilag 2 til indkaldelsen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formand Mogens Friberg-Johansen forklarede nærmere herom. Søborg Hovedgade er ikke med, da der ligger forretninger der.

Adspurgt oplyste formanden, at bestyrelsen har overvejet nærmere vedrørende varmerørene, men at dette arbejde først forventes udført om mange år.

Forslaget vedtaget med 18 stemmer for, 2 stemmer imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

c. Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af defekte radiatorstrengventiler i kældrene. Udgiften kr. 117.500 finansieres af likviditetsoverskuddet.

Forslaget ved vedhæftet som bilag 3 til indkaldelsen.

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

Forslaget gik hurtigt til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

d. Forslag fra bestyrelsen om afskaffelse af reserven til vedligeholdelse af ejendommen på p.t. kr. 56.000.

Forslaget ved vedhæftet som bilag 4 til indkaldelsen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, som hurtigt gik til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 19 stemmer for, ingen stemmer imod og 2 der hverken stemte for eller imod.

e. Forslag fra bestyrelsen om en tilføjelse til vedtægternes § 9, stk. 1.

Forslaget var vedhæftet som bilag 4 til indkaldelsen og vedhæftes dette referat som **bilag 2**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formand Mogens Friberg-Johansen forklarede nærmere herom. Bestyrelsen har haft et par uheldige situationer. Bestyrelsesmedlem Birthe Bjerre forklarede nærmere om flere situationer, hvor beboerne ikke havde varme på grund af beboernes egne håndværkeres arbejde i ejendommen.

En andelshaver gav udtryk for at håndværkeren eventuelt bliver for dyr, hvis håndværkeren ved, at kun de må anvendes i ejendommen. Der var en nærmere debat herom.

En andelshaver gav udtryk for at prisen til beboerne skal være den samme som til andelsboligforeningen.

Formanden oplyste, at bestyrelsen løbende snakker om prisen til ejendommens leverandører.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 18 stemmer for, 3 stemmer imod og ingen der hverken stemte for eller imod.

Da der ikke var mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget opnåede et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, vil der blive indkaldt til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af afgivne ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgtes Mogens Friberg-Johansen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Birthe Bjerre og Nina Frederiksen.

Som suppleanter for 1 år genvalgtes 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 12. juni 2019 for 2 år.
2. Birthe Bjerre, genvalgt den 12. juni 2019 for 2 år.
3. Nina Frederiksen, genvalgt 12. juni 2019 for 2 år.
4. Liselotte Borup, genvalgt 19. juni 2018 for 2 år.
5. Marianne Jacobsen, genvalgt 19. juni 2018 for 2 år.

7. Eventuelt.

Bestyrelsesmedlem Nina Frederiksen bemærkede, at foreningens nye hjemmeside er blevet rigtig god. Hun fortalte nærmere om den fremtidige proces. Bestyrelsen har forsøgt at gøre det så simpelt som muligt. Beboerne er velkomne til at skrive input til hjemmesiden til bestyrelsen. Hjemmesiden forventes klar snarest.

Formand Mogens Friberg-Johansen forklarede nærmere om bestyrelsens arbejde med kommende projekter.

Der har været problemer med dørtelefonlægget i nr. 24. Bestyrelsen vil også arbejde på en eventuel renovering af rotunden. Langsigtede arbejder er blandt andet udskiftning af altanerne, varmeanlægget og radiatorerne.

Vedrørende opgangsdørene nede ved fortovet, så er disse utætte.

En andelshaver forespurgte om altanerne kan blive større. Ifølge formanden må foreningen ikke lave dem større ud til Søborg Hovedgade for kommunen.

Vedligeholdelsesrapporten vil blive lagt på hjemmesiden.

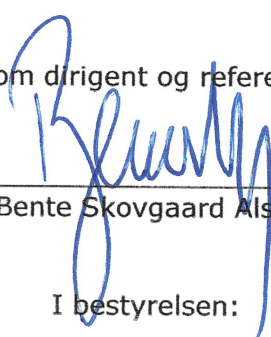
En andelshaver foreslog at der eventuelt sættes sensorer op på opgangsslyset. Hertil bemærkede formanden, at foreningen i forvejen bruger spare-pærer.

Der afholdes en sommerfest den 24. august 2019. Beboerne skal selv medbringe drikkevarer, men foreningen giver maden.


Intet yderligere at protokollere.


Generalforsamlingen hævet kl. 20.40.

Som dirigent og referent:


Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:


Mogens Friberg-Johansen (formand)


Birthe Bjerre


Liselotte Borup


Nina Frederiksen


Marianne Jacobsen

Bilag 1

BESTYRELSENS BERETNING PÅ FORENINGENS 20. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING ONSDAG DEN 12. JUNI 2019 I PERIODEN FRA SIDSTE ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

ARBEJDET I BESTYRELSEN:

Det har igen i år været et travlt år med mange opgaver og enkelt sager, der alle krævede bestyrelsens handling, især har vi brugt megen tid og kræfter i sagen om hegnet ind mod naboejendommen.

INDKØRSEL, AFFALDSPLADS & HEGN I SKELLET

På sidste års generalforsamling blev forslaget om etablering af indkørsel, affaldsplads og opsætning af et hegn i naboskellet vedtaget og et par dage efter generalforsamlingen informerede vi AB Plantevejs bestyrelse om projektet og opsagde samtidigt overenskomsten af 1949 om brugsretten til stien mellem Søborg Hovedgade 18 og 20. Stor var vores overraskelse da vi modtog AB Plantevejs indsigelse med mange udokumenterede påstande over vores projekt, et projekt der ellers i store træk er baseret på deres egne tidligere anbefalinger.

De var nu ikke længere interesseret i en opdeling af matriklerne, men krævede at gården skulle være en fælles gård uden at de samtidigt ville give os brugsret til deres indkørsel. I flere måneder var der megen korrespondance mellem foreningernes advokater og der blev afholdt et enkelt fællesmøde som dog ikke løste uoverensstemmelserne. Vi ansøgte derfor Gentofte Kommunes om et hegnssyn som blev afholdt d. 30 NOV 2018. Hegnssynet kendelse af 8. JAN 2019 var klar, vi har selvfølgelig ret til at etablere et hegn i et fælles skel. Hegnssynet afgjorde derfor, at vi kan etablere et trådhegn omkranset af en bøgehæk på hver side af hegnet og at hegnet skal gå rundt om rotunden.

Da rotunden blev anlagt i 1936 blev den fejlagtigt placerede så et lille stykke af rotunden kom ind på naboens matrikel. AB Plantevej skal derfor kompenseres for det areal de afgiver omkring rotunden ved at modtage et tilsvarende areal ved at vi rykker hegnet fra rotunden og ned til skellet ved Søborg Hovedgade 18, tilsvarende ind på vores grund. Vi blev pålagt at betale for etableringen af hegnet da AB Plantevej ikke vil have et hegn mellem matriklerne. Inden vi kan påbegynde opsætningen af hegnet har naboen forlangt en uvildig beregning på hvor meget hegnet skal rykkes ind på vores side af skellet for at de er fuldt kompenseret. Vi har derfor ordret Mølbak Landinspektører til at udfører denne beregning. Når beregningen er godkendt af begge foreninger og tinglyst, har kommunen forhåbentlig også fået anlagt det forhøjede fortov så vi kan begynde at anlægge vores indkørsel i plan med det nye fortov og starte etableringen af affaldspladsen og hegnet. Ifølge overenskomsten om stien af 1948 skal vi, AB Plantevej 29-39 og EF Plantevej 15-27 i fællesskab dele udgiften til retableringen, men da de to andre foreninger ikke vil betale hele deres del af omkostningerne, har vi accepteret dette for ikke at forsinke processen yderligere.

OMLÆGNING AF LÅN:

Efter et lånetilbud fra Realkredit Danmark hvor de tilbyder en bedre finansiering, har vi besluttet at omlægge vores lån nr. 012. Denne omlægning vil give os en årlig besparelse på ca. 55.000,00 Kr./år i de sidste 15 år af lånets løbetid. Omlægning vil koste et indgangsbeløb på ca. 50.000,00 Kr.

LEJERE:

I november 2018 afgik en af vores tre tilbageværende lejere ved døden, og lejligheden blev solgt som en andelsbolig pr. 1 JAN 2019. Provenuet fra salget er tilgået foreningen og har styrket vores likviditet.

NYE PROJEKTER:

Bestyrelsen har i årets løb arbejdet med følgende opgaver:

Projekter for nær fremtid:

Fugtsikring med dræn af kælder væggen langs Søborg Hovedgade 20 - 24

Isolering af etageadskillelsen i kælderen under Plantevej 41 - 45

Udskiftning af indgangsdøre og renovering af indgangspartierne samt støjisolering i alle opgange

Udskiftning af 55 hoveddøre i hele ejendommen

Udskiftning af samtlige radiatorer i ejendommen

Projekter til på længere sigt:

Udskiftning af ejendommens varmeanlæg

Udskiftning eller total renovering af altaner

KÆLDRE:

Pga. rotter i kælderen Søborg Hovedgade 24, har vi efter råd fra den kommunale skadedyrbekæmper, fået monteret perforerede plader på kældervinduerne langs Søborg Hovedgade, i Madhus24's kælder samt i varmekælderen.

KÆLDERRUM:

Foreningen disponerer i alt over ti betalings kælderrum i bygningen og seks gratis rum i cykelkælderen. Der er i øjeblikket kun en andelshaver på venteliste, men ingen ledige kælderrum. Ønsker man at komme på venteliste skal man sende sin ansøgning til bestyrelsen på andelsformand@gmail.com

FREMLEJNING:

Ifølge foreningens vedtægter, må en andelshaver fremleje, udlåne eller udleje sin bolig eller et enkelt værelse i henhold til bestyrelsen fastsatte betingelser og det kommunale huslejenævns regler. Betingelserne 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 vedtægterne.

Hvis ens husstand ændre sig i løbet af året kan nye navneskilte bestilles hos bestyrelsen da det ikke ser godt ud med de mange forskellige skilte man sætter op på telefonanlægget eller på postkasserne, skiltningen bør være så ensartet som muligt.

AFFALD & STORSKRALD:

I årets løb har vi haft store problemer med at få afhentet vores affald, da beholdere enten har været overfyldte eller indholdet ikke har været sorteret korrekt. I beholderne for jern er der fundet glas og keramik affald, i beholderne for plast er der fundet kemikalieemballage, malerbøtter og spraydåser og i beholderne for pap, er pappet nogen gange emballeret i plastposer. Pap beholderne er heller ikke blevet tømt hver gang, fordi beholderne næsten altid er overfyldte. Vi skal river vores papkasser i stykker eller folder disse sammen og med snor binde pappet sammen så det ikke fylder så meget. Hvis beholderne er fyldt helt op må vi selv opbevare vores affald indtil beholderne blevet tømt, for overfyldte beholdere bliver ikke afhentet. Glas, keramik, kemikalie og malerbøtter skal vi selv aflevere på genbrugspladsen. Kemikalieemballage & maler emballage kan eventuelt afleveres hos Flügger hvis den originale etiket stadig er intakt så man kan se hvad emballagen indeholder. For at vores beholdere kan blive afhentet af den kommunale affaldsordning har vi indgået en aftale med vores ejendomsservicefirma så de hjælper med at kontrollere om affaldet er sorteret korrekt og hvis ikke, sørger for at affald kommer over i de rigtige beholdere. Hvis beholderne er overfyldte, der står affald i gården eller der står storskrald på græsplænerne, så vil ejendomsservicefirma sørger for at dette bliver kørt på genbrugspladsen og afleveret korrekt. Dette er selvfølgelig en ekstra udgift for foreningen. For at spare disse ekstraudgifter, anbefaler vi, at alle sorterer deres affald i henhold til den omdelte folder fra Gentofte Kommune som vi sendte rundt sammen med vores informationsskrivelse i april.

HAVEDAGE & GÅRDMILJØ:

Det er i løbet af året blevet afholdt to havedage hvor der er blevet gjort et godt stykke arbejde med rengøring af havemøbler og af ejendommen. Bestyrelsen håber på at flere andelshavere i fremtiden vil have lyst til at deltage i disse havedage.

For at gøre vores gårdmiljø mere attraktivt indkøbte vi sidste år en gasgrill til fri afbenyttelse. Brugere af grillen skal selv medbringe deres egen gasflaske og efter brugen huske at rengøres grillen. Gasflasker med påsat navn kan opbevares i cykelkælderen i rotunden.

HENSYNTAGEN:

Igen i år vil vi godt henstille til at alle gør deres del for at værne om den fælles ejendommen og sammen fortsætte med at vedligeholde og forbedre denne så den 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. Det er også god skik at forældre rydder op efter deres børns leg i gården så cykler og legetøj ikke ligger og flyder til stor gene for alle andre. Vi skal også huske at tømme lommerne i det tøj vi vasker i fællesvaskeriet, så vi ikke skal betale for at få fjernet ting fra lommerne der sætter sig fast og stopper maskinerne. Hvis der opstår fejl på vaskemaskinerne giv bestyrelsen besked med det samme på andelsformand@gmail.com så Saniva kan komme og udbedre fejlen.

KONTAKTINFORMATION:

Efter en vandskade hos en beboer på en 3. sal der medførte vandskade hos samtlige underliggende beboere i opgangen havde vi svært ved at komme i kontakt med skadesvolder der var bortrejst samt flere af de skadeslidte beboere. Vi har derfor bedt samtlige beboere ajourføre deres kontaktinformationer samt oplyse en alternativ kontaktperson. Da vi stadigvæk mangler at få svar fra en del beboere, opfordre vi disse til hurtigst muligt at fremsende deres kontaktoplysninger til bestyrelsen. Alle personlige data bliver behandlet fortroligt og vil kun blive brugt i akutte situationer. Vi opfordrer alle beboere til løbende at fremsende ajourførte kontaktoplysninger når der sker ændringer i ens husstand.

HJEMMESIDEN:

Foreningens hjemmeside er nu endelig klar til brug og senere på generalforsamlingen under eventuelt vil vi informere om denne.

BESTYRELSEN:

Arbejdet i bestyrelsen er frivilligt, de fleste bestyrelsesmedlemmer har et fuldtidsarbejde og alle har en familie der også skal passes. På grund af de mange forskellige arbejdsopgaver, har vi som altid måtte prioritere disse. 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 må bestyrelsen kontaktes direkte.

På bestyrelsens vegne
AB Dyssegården

Bilag 2

Forslag om ændring af vedtægternes § 9. Stk. 1. Vedligeholdelse

Bestyrelsen foreslår denne ændring for at forhindre at der sker skader eller følgeskader på foreningens installationer når beboere benytter egne håndværkere til at foretages ændringer eller reparationer på udstyr der har direkte forbindelse med foreningen installationer

Bestyrelsen foreslår derfor § 9. Stk. 1 ændret fra:

(9.1) En andelshaver er forpligtiget til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve (men ikke etageadskillelsen) og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde. Andelshaverne er endvidere forpligtiget til at vedligeholde og udskifte termostatventiler på radiatorerne.

Bestyrelsen foreslår derfor § 9. Stk. 1 ændret til:

(9.1) En andelshaver er forpligtiget til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve (men ikke etageadskillelsen) og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde. Andelshaverne er endvidere forpligtiget til at vedligeholde og udskifte termostatventiler på radiatorerne.

Hvis en andelshaver ønsker at foretage ændringer i boligen hvor arbejdet omhandler de fælles forsynings- og afløbsledninger eller installationer, skal andelshaveren først ansøge bestyrelsen om tilladelse og hvis andelshaveren får tilladelse er andelshaveren forpligtiget til at benytte foreningens håndværkere til at udfører arbejdet.

(Foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling den 12. juni 2019)