

Referat af ordinær generalforsamling 2018

Dato 25. juni 2018, kl. 18.30

Sted Tørrerummet

Deltagere..... Carsten Pagsberg, Pernille Orloff, Lukas Boesdal Klæbel, Diego Gotardi, Ditte Maria Høll, Niels Møller-Christensen (dele af mødet), Thomas Riis Fischer, Merete Hübertz, Rudi Tuv, Hauge Hansen, Maja Dart, Torben Dart, Poul Frederiksen, Ida Ingvald Kroner, Hanne Pagsberg, Lone Lejre, Karin Rauch, Helle Merete Nielsen, Lennie Fritz, Hans Henrik Samuelsen, Liberata Gagliardi, Hans Rasmussen og Ole Krabbe

Derudover forelå 4 fuldmagter (nogle af dem til specifikke dagsordenspunkter), idet Helle Lange har givet fuldmagt til Ditte Maria Høll, Anne Riis Schrøder til Ida Ingvald Kroner, Johanna Alderin til Thomas Riis Fischer og Klaus Bohse til Hans Henrik Samuelsen

Herved var i alt 22 andele repræsenteret ved fremmøde, heraf 18 boligandele og 4 erhvervsandel, hvortil kommer de 4 fuldmagter

Dirigent..... Hans Henrik Samuelsen

Referat Ole Krabbe.

1. Valg af dirigent

Hans Henrik Samuelsen blev valgt til dirigent. Han indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, også for beslutninger som kræver kvalificeret fremmøde.

2. Beretning

./. Ole Krabbe forelagde bestyrelsens beretning. Beretningens fulde ordlyd er vedhæftet referatet.

Beretningen indeholdt en gennemgang af årets andelsoverdragelse(r), omtale af den eksterne og interne venteliste, udførte renoverings- og vedligeholdelsesarbejder, arbejder som udføres af bestyrelse og andelshavere, fælles arbejdsdage og andre fælles aktiviteter, vedligeholdelsesplanlægning, gårdfest, loppemarked, skift af forsikringsselskab, ændringer i lovgivning, den ny persondataforordning, det igangværende arbejde med separering af regnvand og spildevand i området samt en kort omtale af foreningens hjemmeside.

Hans Henrik orienterede kort om et møde med NovaFos vedr. støjgener og andre gener fra Barslunds arbejdsplads, og den almindelige opfattelse er, at der er sket en mærkbar bedring.

3. Forelæggelse af årsregnskaberne og fastlæggelse af andelens værdi

Ole Krabbe forelagde årsregnskaberne.

Resultatopgørelsen viser et underskud på kr. 713.601,-, der først og fremmest skal ses i lyset af udgifterne til facaderenovering.

Værdien af ejendommen er fastsat af statsaut. ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen fra fa. Immobil Ejendomsvurdering, og tager udgangspunkt i ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31.3. og udgør 40.8 mill., hvilket er en forøgelse på 1.8 mill. i forhold til sidste år. Værdien er baseret på, at en potentiel køber af ejendommen vil forvente et nettoafkast på 3,0% af den investerede kapital. Revisor henleder opmærksomheden på, i hvilken grad værdien herved vil være følsom over for udsving i konjunkturerne, ligesom den kalkulationsrente, der er

anvendt, jo også vil være afhængig af den almindelige markedsrente. Den offentlige vurdering udgør 31. mill., heraf grundværdi 2.389.500,-.

På vores prioritetsgæld er der en restgæld på 3.619.846,-, og den består af et enkelt lån, der er et fastforrentet obligationslån, 2% p.a., og i løbet af året er der betalt afdrag på i alt 246.983,-.

Den samlede egenkapital udgør herefter 38.529.796,-, og bestyrelsen foreslår, at reserven til fremtidig vedligeholdelse nedskrives med 1.394.969,-, svarende til udgifterne til facaderenovering, og at reserverne til imødegåelse af værdiforringelse forøges med halvdelen af opskrivning af ejendommens værdi, 900.000,-, hvorefter den samlede andelskapital vil udgøre 36.018.665,-.

Også foreningens lovpligtige nøgletal blev kort gennemgået og forklaret. Fremover vil gennemgang og forklaring af nøgletal på generalforsamlingen være et lovkrav.

Der var nogle få uddybende spørgsmål og kommentarer til regnskaberne.

Generalforsamlingen tiltrådte årsregnskaberne og forslaget til andelens værdi.

4. Forslag til vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen fremlagde sit forslag til en plan for vedligeholdelse mv. de nærmeste år.

Planerne er nærmere beskrevet i det omdelte forslag. I 2019 regner vi med at skulle istandsætte gårdfacaden. Det omfatter den pudsede facade, vinduer/træværk, kviste, brandkammene mod gårdsiden, zinkbeklædning og forskelligt andet. Bestyrelsen er opmærksom på, at der er et udbredt ønske om at få istandsat trapperne, men bestyrelsen foreslår, at trapperne venter til 2020, da den udvendige istandsættelse af bygningen, herunder udvendigt træværk, bør prioriteres højt. Også den pudsede underfacade og soklen mod gaden bør sættes i stand, måske samtidig med gårdfacaden.

Hvis generalforsamlingen tiltræder vedligeholdelsesplanen, vil bestyrelsen betragte det som en bemyndigelse til bestyrelsen om at gennemføre en udbudsforretning og indgå bindende aftaler i starten af 2019, så arbejdet kan blive udført i løbet af foråret og sommeren 2019.

Lennie gav udtryk for, at hun kunne være lidt betænkelig ved at udføre malerarbejde, medens Barslund arbejder, og dermed støver.

Der blev spurgt, om arbejdet kunne tilrettelægges, så det i mindst mulig grad vil begrænse vores brug af altaner i sommermånederne i 2019, hvilket bestyrelsen næppe vil kunne love.

Videre blev der spurgt, om vi, for at begrænse gentagne støvgener, med fordel kunne få udført en afskrabning af gammel maling på køkkentrapperne, samtidig med renovering af gårdfacaden, og Merete supplerede med, at sætningsrevner, som når ind i hendes lejlighed, derved også kunne afhjælpes én gang for alle. Bestyrelsen finder ikke, man bør sætte sådanne ting i værk samtidig, med mindre der kan påvises egentlige fordele ved det, og Hans Henrik påpegede, at der jo her er tale om vidt forskellige ting, som det ikke nødvendigvis vil være naturligt at udføre samtidig. Endvidere rejstes spørgsmålet om afskallinger, misfarvninger mv. indvendig på trappetræerne, og Hans Henrik præciserede, at det hvide på væggene først og fremmest er salpeterudblomstringer og dermed hverken er svamp eller skimmel. Niels oplyste, at den isolering, som mansardskunken til gårdsiden er forsynet med, ikke er helt intakt ud for hans lejlighed. Bestyrelsen er opmærksom på, at gårdfacaderenoveringsprojektet jo vil være en oplagt mulighed for at kigge nærmere på det.

Generalforsamlingen tiltrådte forslaget til vedligeholdelsesplanen.

5. Indkomne forslag

Under pkt. 5 foreligger der i alt 21 særskilte forslag, og der er udtrykt ønske om, at hovedparten af disse forslag som udgangspunkt sættes til skriftlig/hemmelig afstemning. Som referent har jeg valgt at medtage de indkomne oplæg til forslagene (tillige med de væsentligste af de fremsatte synspunkter). Selv om referatet derved bliver langt, har jeg fundet det hensigtsmæssigt, ud fra at

baggrunden og argumenter (og i nogen grad et egentligt beslutningsgrundlag) for de trufne beslutninger derved kommer til at fremstå, forholdsvis, veldokumenteret.

5a. Forslag om varmemfordelingsmålere med fjernaflæsning

Hauge har foreslået, at vore varmemfordelingsmålere udskiftes til en type med fjernaflæsning, så man undgår hvert år at skulle give en måleraflæser adgang til ens lejlighed. Bestyrelsen har undersøgt priser og ydelser hos vores nuværende leverandør, Brunata, og hos fa. Ista (tidligere Clorius) og foreslår i givet fald at fortsætte med Brunata, og at de nye målere i givet fald tages i brug ved næste ordinære årsaflæsning omkring årsskiftet 2018/19.

I det omdelte oplæg er der redegjort nærmere for økonomien mv. ved skift til nye målere.

Der var flere indlæg til spørgsmålet, herunder spørgsmål til, i hvor høj grad sådanne målere vil sikre troværdig og retvisende fordeling. Målere af den her type bygger på et mere avanceret måleprincip, end fordampningsmålere, men alligevel kan der peges på både gode og dårlige erfaringer med elektroniske varmemålere. Der var dog en udbredt tillid til, at disse målere vil være pålidelige, og at en del års udvikling har sikret, at sådanne målere i dag vil være retvisende.

I samme forbindelse blev der peget på, at der jo ikke nødvendigvis vil være tale om millimeterretfærdighed, og at ens varmemeforbrug, og hvor meget ens radiatorer skal yde, kan være afhængigt af andre ting, end hvor meget varme (hvilken temperatur) den enkelte har behov for. Den enkeltes ”fyringsbehov” kan således - i endog meget høj grad - være afhængigt af, hvilken rumtemperatur ens underbo/naboer mv. holder.

Forslaget blev **vedtaget** med 22 stemmer for og 2 imod.

5b. Forslag om ændring af vedtægterne, § 29, stk. 3, så et bestyrelsesmedlem ikke skal kunne sidde længere end 2 valgperioder (dvs. 4 år)

Forslaget er stillet af Ditte Maria Høll, og oplæg og motivering har følgende ordlyd: ”vores vedtægter vedr. periode rotation for bestyrelsesmedlemmer, er det i vedtægterne ikke taget i betragtning – udover en periode på 2 år – hvor mange perioder i træk et bestyrelsesmedlem må varetage posten.

For at sikre så lidt sårbarhed i foreningen som muligt, foreslår jeg at sætte en maksimum periode på, for hvor mange perioder i træk man som bestyrelsesmedlem kan varetage den post, man besidder.

Det skal nævnes, at forslaget på ingen måde skyldes utilfredshed med nuværende bestyrelse og Dennes arbejde. Mit forslag skal ses som et ønske om, at sikre foreningen bedst muligt fremadrettet - således at vigtig viden om huset og foreningen ikke hviler på de samme skuldre og går tabt - eksempelvis grundet fraflytning eller andet.

Jeg er klar over, at det tager tid at komme ind i al viden vedr. ejendommen og dens løbende drift, og derfor har jeg følgende FORSLAG:

• At man som bestyrelsesmedlem maksimalt kan sidde på posten i 2 perioder i træk (4 år). Herefter er det muligt for nye bestyrelsesmedlemmer at melde sig ind – hvilket implicit vil fordele ansvarsområde omkring bestyrelsesarbejde på alle beboere i ejendommen – og forhåbentligt motivere flere andelshavere til at stille op til bestyrelsesarbejde”.

Der var nogle få indlæg til forslaget, herunder at forslagsstilleren jo har helt ret i, at en betydelig viden ligger på et begrænset antal personer, men at vedtagelse af et sådant forslag næppe vil have den tilsigtede effekt, hvis effekten skulle være at bevare denne viden. Der blev også peget på, at det altid tager relativt lang tid for nye at tilegne sig den fornødne viden (uden at nogen dog frygter, at foreningens fortsatte drift ligefrem vil være truet, selv om alle nuværende bestyrelsesmedlemmer skulle stoppe). Carsten påpegede, at med et sådant forslag kunne man komme i en situation, hvor det efterhånden vil blive vanskeligere at finde kandidater, som er villig til at stille op.

Poul var betænkelig ved forslaget, da det vil stride mod almindelige foreningsretlige principper (og foreningens vedtægter) om, at alle foreningens medlemmer normalt skal være valgbare. Med vedtagelse af et forslag som dette, vil man kunne stå i en situation, hvor en lang række (myndige) medlemmer af foreningen ikke vil være valgbare til bestyrelsen.

Forslaget blev sat til afstemning, og der var 3 stemmer for og 21 imod, hvorved forslaget **ikke blev vedtaget**.

5c. Forslag om fordeling af udgifter til vand mellem lejlighederne efter antal personer i hver husstand

Dette forslag er ligeledes stillet af Ditte, og lyder i sin helhed således: *"Jeg har tidligere forespurgt bestyrelsen om muligheden for at få installeret vandmålere for vandforbrug i de enkelte lejligheder. Dette for at sikre en mere fair økonomisk fordeling af vandudgifter afhængigt af, om man er en husstand på 1 person eller flere. I dag betaler vi alle samme beløb per lejlighed til vandudgifter uanset antal personer i husstanden. Men installation af vandmålere er desværre ikke muligt grundet ejendommens installationer.*

FORSLAG:

• At vandafgiften per lejlighed beregnes ud fra en nøglefordeling per person i hver husstand i stedet for.

Dette kan man gøre således:

Udgiften for det samlede årlige vandforbrug for ejendommen divideres ud på det samlede antal Personer, vi bor i ejendommen. Nøglefordelingen per person ganges op hvis man er flere i husstanden. Dermed vil husstande med 1 person ikke betale det samme som en husstand på flere. Flytter der en ind i/ ud fra en lejlighed, skal vandafgiften herefter justeres til det rette antal personer, som bor i lejligheden".

Forslaget har været stillet tidligere, og er faldet, bl.a. fordi man den gang fandt det element af dyneløfteri, som implicit ligger i forslaget, utiltalende, hvortil kommer, at det vil kunne være "bøvlet" at administrere. Endelig finder nogle, at det ikke nødvendigvis vil være mere retfærdigt, navnlig ift. børnefamilier, som forslaget jo især kommer til at rette sig imod. Endelig blev forskellige andre forhold inddraget i diskussionen, f.eks. egne vaskemaskiner (vs. fællesvaskeri).

Der blev efterlyst tal, som kunne understøtte beslutningen. Forslaget er ikke regnet igennem, men vort samlede forbrug ligger på i størrelsesorden 1.800 kbm. pr. år, og i 2018 er taksterne 49,85 (for vand og afløb tilsammen), så omkostningerne for det samlede forbrug for hele ejendommen udgør ca. 90.000,-. Omkostningerne fordeles (som det er nu), som øvrige af ejendommens omkostninger, efter den fordelingsnøgle, som boligafgifterne fordeles efter, dvs. de mindste beboelseslejligheder betaler 3,00 % heraf og de største 4,64% (hans Henrik og Pernille dog 5.21%).

Forslaget blev sat til afstemning, og der var 5 stemmer for, 20 imod og 1 blank, hvorved forslaget **ikke blev vedtaget**.

5d. Forslag om betaling for udeblivelse fra arbejds-week end'er

Dette forslag er ligeledes stillet af Ditte, og præsenteres således: *"Ved vores 2 årlige arbejdsweekender er det altid hyggeligt at mødes med naboerne og få ting fra hånde. Jeg synes personligt derfor, at det er trist at erfare, at der til tider kun er ganske få som deltager i disse. Især da det må være i alles interesse at vedligeholde ejendommen og fællesarealerne bedst muligt.*

I dag opkræves andelshavere i foreningen ikke et beløb ved udeblivelse, men får mulighed for at Varetage andre opgaver på andre tidspunkter. Hvilket i og for sig også er en fin løsning, men som jeg personligt ikke synes er med til at styrke naboskabet.

FORSLAG

• At man kun kan udeblive fra én ud af de to årlige arbejdsweekender.

• Kan man ikke deltage i nogle af dem, bliver man opkrævet et beløb på 300 kr., der tilskrives huslejen i den efterfølgende måned.

• Personer i foreningen som har fysiske udfordringer relateret til fysisk arbejde fritages helt for at deltage.

Dermed vil der være ekstra indtægt til foreningsarbejdet fra dem som udebliver, og yderligere vil dette tiltag forhåbentligvis motivere alle til at deltage så vidt muligt".

Lennie påpegede, at et sådant beløb ikke vil kunne opkræves, med mindre der er hjemmel til det i vedtægterne, og at det derfor vil forudsætte en vedtægtsændring, som skal udformes og formuleres på en måde, som er juridisk holdbar.

Ikke desto mindre var der ønske om at drøfte forslaget og få en tilkendegivelse af, hvad den generelle holdning til et sådant forslag vil være, og derfor også gennemføre en form for "vejledende afstemning". Forslaget har for øvrigt været stillet - og afvist - mindst én gang for år tilbage.

Der blev givet udtryk for forskellige holdninger og argumenter for og imod. Nogle fandt, at det vil være tvivlsomt, om det reelt vil fremme engagementet i fællesskabet, blot fordi man pålægges at

betale sig fra at deltage (med et beløb af en størrelse, som næppe vil spille den helt store rolle for foreningens økonomi). Andre fremhævede, at der jo kan være mange legitime grunde til ikke at deltage, og atter andre at det vil være at foretrække, at arbejdet vil være baseret på frivillighed, og man bør undgå at skulle påligne hinanden bøder o.lign. Heroverfor stod argumenter om, at en sådan betaling alt andet lige vil kunne fremme motivationen til at deltage i fællesskabet.

Forslaget blev sat til afstemning, og der var 5 stemmer for, 20 imod og 1 blank. Herved kunne konkluderes, at **der ikke vil være stemning for at opkræve betaling**, som foreslået.

5e. Forslag om aflønning/honorering for viceværtsarbejde (ved ansættelse) og for for- mandsarbejde

Dette forslag er ligeledes stillet af Ditte, og præsenteres således: *"I forbindelse med tidligere mail-korrespondance vedr. mine forslag til arbejdsopgaver til sidste arbejdsweekend, fik jeg en meget udførlig mail over alle de arbejdsopgaver Hans Henrik og Ole varetager på vegne af foreningen. Herunder vedligeholdelse af ejendommen, og hvor meget foreningen sparer økonomisk på denne baggrund.*

Der er ingen tvivl om, at dette er et stort arbejde for begge! For at fair skal være fair, og at 1/.arbejdsopgaver der laves i foreningens interesse ikke bliver en pligt, der kun påhviler få, og 2/. at der ikke bliver en skævvridning af arbejdsopgaver (som også kan varetages af foreningens andre medlemmer), tænker jeg følgende:

FORSLAG

- 1/. At Hans Henrik enten får mulighed for at påtage sig rollen som husets vicevært med betaling (evt. om årligt honorar betaling, som er B-indkomst), eller*
- 2/. At der hyres en ekstern vicevært udefra, som varetager disse opgaver løbende i stedet for Hans Henrik.*
- 3/. At Foreningens formand modtager en årligt honorar betaling (B-indkomst).*

Bestyrelsen finder, det er bedst, at arbejdet er ulønnet og baseret på frivillighed og ikke honoreres. Vores forening er jo selvadministrerende, og hvis der skal ansættes personale til viceværtsarbejde og andre opgaver, eller ydelserne til det arbejde, som varetages af bestyrelsen (og af andre andels-havere), skal købes eksternt - og det gælder forskellige former for renholdelse, småreparationer, pasning af ejendommen og dens installationer, rengøring af affaldsbeholdere og forskellige praktiske opgaver i øvrigt, forskellige administrative opgaver, bogføring etc. etc., - vil det indebære ret store udgifter, og man må være indstillet på, at foreningens budget i så fald skal være markant anderledes (hvilket ikke er indeholdt i forslaget).

Da de nuværende bestyrelsesmedlemmer ikke ønsker honorering, **bortfalder forslaget**.

5f. Forslag om at begrænse gener ved leg og boldspil i gården

Dette forslag er ligeledes stillet af Ditte, og præsenteres således: *"Gården er til stor glæde og især for børnene, og det er jo kun dejligt, at den bliver brugt flittigt, og at der er liv i gården. Med fare for at lyde som en gammel sur tante, synes jeg dog stadig, at larmen (trods nye go-cars) til tider kan være noget overdøvende på forskellige tidspunkter af dagen/ aftenen grundet boldspil og leg, skrig og skål, og at gården desværre ofte får karakter som en regulær legeplads.*

Dette gør, at jeg personligt ikke har den store lyst til at bruge gården (det føles utrygt at bruge Liggestolene med boldspil om ørerne). Og det er jo trist, da det er en skøn gård.

Jeg synes, at det er vigtigt at alles ønsker og behov for brug af fællesarealer (gården og altaner) til leg, boldspil, afslapning etc. bliver imødekommet. Trods tidligere tiders opslag og skriv i opgangene, om, at der bedes tages hensyn til alle og nedtone støj fra leg med videre, føles det desværre ikke som, at disse hensyn altid huskes.

FORSLAG

- At indføre en "Tidszone" for lege aktiviteter i gården, som er følgende;*
- I hverdage må der spilles med bold i gården fra kl. 8.00 – 20.00*
- I weekender må der spilles med bold i gården fra kl. 10.00 – 20.00*

TILLÆGSSPØRGSMÅL I PLENUM

Kan vi yderligere overveje at "opdele" gården i en lege zone og en voksen zone, så der er plads og rum til alle, for netop at tilse alles behov, og dem som har lyst at bruge gården mere?"

Forslaget affødte en diskussion, som navnlig omhandlede støjgener ved leg og boldspil i gården, noget som nogle beboere fra tid til anden har oplevet som et problem. Ida gav udtryk for, at hun gerne havde hørt om problemet tidligere.

Lennie gav udtryk for, at det jo i bund og grund handler om at tale med forældrene, hvis børnenes leg opleves som et problem, og at forslaget i den her form ikke er egnet til afstemning på en generalforsamling.

Konklusionen blev, at forældre til børn fremover skal være opmærksom på problemet, og at man fremover taler sammen om problemet.

5g. Forslag om at inddrage beboerne i beslutning om hvilke(t) havemøbler, legetøj, plantekasser, beplantning mv., der skal være i gården

Dette forslag er ligeledes stillet af Ditte, og præsenteres således: *"Siden jeg flyttede ind i 2014 er der kommet flere og flere børneting til, som gør, at gården til tider føles som en regulær legeplads – og ikke fordi jeg ikke under børnene det eller ønsker at træde nogle over tærne. Herunder også flere liggestole, havemøbler, plantetønder mm. Jeg synes, at det er vigtigt, at alle har mulighed for at influere/ beslutte på hvilke tiltag, vi skal have i gården, inden disse indføres."*

FORSLAG

- Alle beboere kan 2 gange årligt indgive ønsker/ forslag til Bestyrelsen & Haveudvalget, med en deadline på 1 måned inden den næstkommende arbejdsweekend.
- Bestyrelsen & Haveudvalget kan herefter samle op på alle indkomne forslag, og hænge dem op til afstemning på tavlerne i opgangene til en "ja tak/ nej tak" afstemning.
- Flertallets ønsker imødekommes og kommunikeres ud til arbejdsweekenderne. (Ligesom vi gør, når vi tilmelder os arbejdsweekenderne)".

Hans Henrik gav udtryk for, at det et langt stykke henad vejen er haveudvalget, som tager initiativer til nye tiltag i gården. Tiltag, som er af lidt større omfang, eller har en økonomisk rækkevidde, som ligger ud over det beskudne budget, som haveudvalget råder over, sker altid i forståelse med, eller sammen med bestyrelsen - eller på initiativ af bestyrelsen alene.

Bestyrelsen og haveudvalget vil altid være åben over for ideer og forslag, men Hans Henrik gav udtryk for, at han mente, det vil føles lidt for tungt, hvis ethvert tiltag skulle afvente en afstemning blandt alle beboere, og at det i så fald også kunne vise sig vanskeligt at bevare entusiasmen hos medlemmer af haveudvalget.

Det stillede forslag blev sat til afstemning; der var 6 stemmer for, 19 imod og 1 blank, hvorved forslaget **ikke blev vedtaget**.

5h. Forslag om mulighed for reservering/booking af borde i gården

Dette forslag er ligeledes stillet af Ditte, og præsenteres således: *"På nuværende tidspunkt er der ingen steder vi kan skrive os op, såfremt man ønsker at bruge borde/stole i gården til et privat arrangement. Det kan jo skabe nogle uheldige situationer."*

FORSLAG

- At vi indfører en separat reservations/ booking oversigt (en årskalender), der hænges op i vaskekælderen og hvor man kan skrive sig på og reservere".

Få gange om året har nogen behov for at reservere borde i gården til private sammenkomster/arrangementer, og det er hidtil sket ved at opsætte sedler i opgangene, enten få dage før, eller i god tid. Nogle mente, at det hidtil altid har fungeret uden problemer, og at forslaget er overflødigt, mens andre fandt, at det vil være en meget god ide at ophænge en kalender til formålet i vaskerummet, men at den i givet fald skulle suppleres af sedler i opgangene.

Forslaget blev sat til afstemning, og der var 9 stemmer for, 14 imod og 3 blank, hvorved forslaget **ikke blev vedtaget**.

5i. Forslag om rensning/vedligeholdelse af altaner

Dette forslag/indlæg er ligeledes stillet af Ditte, og præsenteres med følgende ordlyd: *"Vores altaner har en del år på bagen, og jeg synes derfor, at det er vigtigt at få lavet en generel gennemgang og professionelt tilsyn af vores altaner, så det sikres, at de holder i mange år endnu – også af sikkerhedsmæssige grunde. Eventuelt udskifte dårlige brædder på de altaner der måtte have et behov (særligt de mest udsatte øverst oppe), herunder rensning af diverse blade/ muld, der har samlet sig under brædderne gennem årene samt rensning af undersiderne af altanerne. Jeg kan dog ikke se, at dette er sat som et punkt i vedligeholdelsesplanen."*

SPØRGSMÅL I PLENUM

• *Er der tænkt rensning og tjek af altaner ind i vedligeholdelsesplanen? – og hvornår?”*

Ditte understregede, at der egentlig snarere er tale om et spørgsmål, end et forslag.

Bestyrelsen svarede, at der (naturligvis) er tænkt på alle bygningsdele i vores vedligeholdelsesplan, og i den tilstandsrapport, som for nogle år siden blev udarbejdet.

I forbindelse med renovering af gårdfacaden regner vi med, at nogle af brædderne skal tages op, og det vil give adgang til at rense og checke for skidt, som måtte have sat sig under altangulvene, og mulighed for at inspicere beklædningsplader under altanerne samt strøer under altangulve og måske også forankringen i huset.

5j. Forslag om at lempe bestemmelsen i husordenens §3, så hunde, under opsyn, kan medbringes i gården

Forslaget er stillet af Maja og Torben Dart, og oplæg og motivering har følgende ordlyd: *”Vi vil gerne, at man kan tage hunden med i gården uden snor men under opsyn, og at man selvfølgelig tager hensyn og rydder op, hvis der sker ulykker, og at vi respekterer at tage ham væk, hvis der er nogen, der ikke er til hund”.*

Der er meget forskellig holdning til spørgsmålet, bl.a. fordi der også er stor forskel på hunde. Mange synes dog, at det er meget restriktivt, hvis hunde slet ikke må komme ind i gården.

Hans Rasmussen ville gerne sikre sig, at førerhunde til enhver tid kan medbringes, hvilket ubetinget blev bekræftet.

Der har for nogen tid siden været en forespørgsel om, hvorvidt en husstand kan have mere end én hund, hvilket er blevet afvist.

Ovenstående forslag blev sat til afstemning, og der var 16 stemmer for, 9 imod og 1 blank, hvorved forslaget er **vedtaget**.

5k. Forslag om at rullebordet i vaskerummet smides ud

Forslaget er stillet af Pernille Orloff (sammen med et par andre forslag, som også omhandler vaskerummet), og oplæg og motivering har følgende ordlyd: *”Vaskekælderen: Der er, særlig om vinteren, meget lidt plads til vores vasketøj og jeg foreslår;*

• *Rullebordet smides ud – JA/NEJ*

Det virker ikke og er aldrig blevet benyttet i de 7 år jeg har boet her (alternativt må den der ønsker at beholde det tage det i privat loftrum). ”

Der er tale om en strygerulle, og flere gav udtryk for gerne at ville bruge det, hvis det kommer til at virke. Carsten vil drage omsorg for, at det bliver repareret, og hvis det kommer til at virke, vil mange gerne have, den bliver bevaret (men selvfølgelig kun, hvis den virker).

Forslaget blev sat til afstemning, og der var 3 stemmer for, 20 imod og 3 blank, hvorved forslaget **ikke blev vedtaget** – og strygerullen bliver dermed ikke smidt ud.

5l. Forslag om at flytte stole fra tørrerummet til fyrrummet

Forslaget hænger i nogen grad sammen med 5k. og er ligeledes stillet af Pernille Orloff, og oplæg og motivering har følgende ordlyd: *”Stolene sættes i fyrrummet og ikke i vaskerummet – JA/NEJ*

Jeg har forsøgt at flytte dem, men de er blevet sat tilbage med begrundelse at de bliver støvede når der arbejdes i fyrrummet. Jeg foreslår at de tildækkes med plast. Alternativt at den der arbejder og støver også er ansvarlig for at støve dem af efterfølgende”

Hans Henrik vendte sig mod forslaget, idet han fandt, at tørrerummet er den bedste placering for disse stole, der står stablet i to af hjørnerne og ikke hindrer eller begrænser, at der hænges vasketøj op i rummet.

Hans Henrik fremhævede, at der er tale om (dyre) stole af en god kvalitet, der er solide og gode at sidde i, og er stabelbare og derfor lette at opbevare. Stolene bruges bl.a. til den årlige gårdfest og

til generalforsamlingen, og de kan udlånes til beboere, som har behov for stole til private arrangementer.

Andre havde det synspunkt, at stole ikke burde stå i tørrerummet.

Forslaget om at flytte dem til fyrrummet blev sat til afstemning, og der var 7 stemmer for, 13 imod og 5 blank, hvorved forslaget **ikke blev vedtaget**.

5m. Forslag om oprydning i cykelkælder

Forslaget hænger sammen med 5n. og 5o., og er stillet af Pernille Orloff, og oplæg og motivering har følgende ordlyd: *"Cykelkælder: Det er efterhånden rigtig svært at få plads til vores cykler i cykelkælder. Gamle stel, mange punkterede cykler (som ikke bliver lavet så de benyttes nok ikke?), ubrugte børnecykler, gangstativ, barnevogn, tagboks til biler, grilludstyr, bildæk m.m tager mere og mere plads. Jeg forslår derfor;*

• At alle rydder op inden en, på generalforsamlingen aftalt dato og flytter hvad der ikke hører til i cykelkælder og tager plads fra vores cykler (bla ovenfor nævnt) - og stiller det i eget loftrum, ud til storskrald eller andet – JA/NEJ (Efter aftalte dato bliver der ryddet op/ud af nogle frivillige fra ejendommen og stilles til storskrald)".

Der er langt fra enighed om, at der er tale om problemer af så væsentligt omfang, som angivet i forslaget, og ikke alle kan gå ind for oprydning under de konditioner, som ligger i forslaget.

Flere kunne støtte et forslag om opmærkning af private ting, som opbevares i cykelrummet.

5n. Forslag om at barnevogn fjernes fra cykelkælder

Forslaget hænger sammen med 5m. og 5o. og er stillet af Pernille Orloff, og oplæg og motivering har følgende ordlyd: *"Specifikt foreslår jeg at barnevognen sættes i børnenes legerum, eller ved trappen ved hovedindgangen (der må ikke stå cykler men gerne barnevogne) - JA/NEJ"*

Forslaget blev trukket tilbage.

5o. Forslag om at gangstativ fjernes fra cykelkælder

Forslaget hænger sammen med 5m. og 5n. og er stillet af Pernille Orloff, og oplæg og motivering har følgende ordlyd: *"Gangstativ – stilles ligeledes ved trappen ved hovedindgangen (der vil det vil også være lettere for gangbesværede at komme til deres stativ) - JA/NEJ"*

Forslaget blev trukket tilbage.

5p. Forslag om oprydning i fyrrum

Forslaget hænger i nogen grad sammen med 5q. og 5r. og er stillet af Pernille Orloff, og oplæg og motivering har følgende ordlyd: *"Fyrkælder: Rigtig mange har gennem årene ønsket at få ryddet op, men det bliver alligevel sjældent taget op på listen ved vores fælles arbejdsdage? Så nu forslår jeg; • At alle hver især rydder op i private ting, som er blevet stillet i kælder gennem årene, inden en på generalforsamlingen aftalt dato – JA/NEJ (Efter aftalte dato bliver det ryddet op/ud af nogle frivillige fra ejendommen og stilles til storskrald)"*

Flere gav udtryk for, at der i fyrrummet – lige i øjeblikket – faktisk virker ryddeligt.

Fyrrummet og det tilstødende brændselsrum bliver dels brugt til opbevaring, dels tjener det som et fælles værksted til brug ved cykelreparationer, møbelreparationer o.lign., både til privat brug og til forskellige små og større reparationer på ejendommens ting (hvilket jo kommer os alle til gavn). Det vil rummet fra tid til anden bære præg af, på godt og ondt. En del finder, det fungerer godt, medens andre finder, at der godt kunne fokuseres mere på ryddelighed.

5q. Forslag om at det tydeliggøres, hvor fælles værktøj, olie mv. er placeret

Forslaget hænger i nogen grad sammen med 5p. og 5r., er stillet af Pernille Orloff, og oplæg og motivering har følgende ordlyd: *"Ifm oprydning foreslår jeg også, at det gøres tydeligt hvor vi alle kan finde ejendommens fælles olie, maling, værktøj m.m, så der ikke skal spørges hver gang – JA/NEJ"*

En del fandt forslaget overflødigt, medens andre fandt, det vil være en god ide med opmærkning og dermed bedre overblik over, hvor olie mm. står (olie til behandling af træværk på altaner).

Forslaget blev sat til afstemning, og der var 11 stemmer for, 11 imod og 3 blank. På næste arbejdsdag drøftes det, hvordan der kan skabes bedres overblik i fyrrummet.

5r. Forslag om at private ting, som opbevares i fyrrummet, mærkes med navn/kontaktinfo

Forslaget hænger i nogen grad sammen med 5p. og 5q., er stillet af Pernille Orloff, og oplæg og motivering har følgende ordlyd: *"Jeg kan forstå, at der er mulighed for at have en privat hylde i kælderen for alle. I fald det er korrekt, foreslår jeg at det gøres tydeligt hvor vi kan have det - og med påført navn/kontaktinfo, dels for overblik men også så vi evt kan kontakte hinanden ved ønske om lån eller deling – JA/NEJ*

Alle kan se, det hensigtsmæssige i mærke med navn på private ting, som står til opbevaring på fællesarealer, hvilket et stykke henad vejen allerede er tilfældet.

5s. Forslag om at nye tiltag i gården tages op til afstemning på vore fælles arbejdsdage (eks. fodboldmål, liggestole, grill, brændestabler mv.)

Forslaget er stillet af Pernille Orloff, og oplæg og motivering har følgende ordlyd: *"Gården/haven: Trods jeg selv er med i haveudvalget oplever jeg tiltag i gården, som ikke er vendt/besluttet af alle beboere, men som påvirker vores fællesareal - og noget af det vores økonomi? Eks. Liggestole, (kæmpe)grill, fodboldmål, brændestabler, etc. Jeg foreslår at vi fremover kan komme med forslag til sådanne tiltag 1 måned op til vores to årlige fælles arbejdsdage, så det kan komme til afstemning - og så taler flertallet for sig – JA/NEJ*

Ift haveudvalget så vil der dér forsat besluttes mindre ting som indkøb af planter o.lign. Hvis nogen ønsker at byde ind, så tag fat i en af os. Ligeledes er alle velkomne til at komme ned og gi en hånd med. Vi har en liste hængende med vandeuger og arbejdsaftener på opslagstavlen i vaskekælderen "

Forslaget er tæt på at være identisk med pkt. 5g og blev derfor trukket tilbage.

5t. Forslag om at ophænge liste over arbejdsopgaver, som beboere kan udføre

Forslaget er stillet af Pernille Orloff, og oplæg og motivering har følgende ordlyd: *"Fælles arbejdsliste: Der er flere beboere, der flere gange har ytret, at de ønsker at give en hånd med til vedligehold af vores ejendom og gård m.m. Særlig hvis man ikke kan deltage på de fælles arbejdsdage. Sikke en luksus at have beboere der har lyst til at bidrage ☺Det er hidtil blevet afvist med henvisning til at gå til/via bestyrelsen. Min fornemmelse er at en spontan opstået lyst til at bidrage drukner i denne struktur.*

Jeg foreslår derfor, at det gøres mere fleksibelt og frit, således at der fast hænger en liste på opslagstavlen i vaskekælderen, så man til enhver tid, når lysten melder sig, kan se hvad der er af arbejdsopgaver og kan gå i gang med det samme (ekstra let at gå til når vi ved hvor maling m.m står i fyrrummet). Listen udformes naturligvis ud fra bestyrelsens overblik, ligesom alle beboere skal ha mulighed for at få ønsker/behov på listen – JA/NEJ I

Synspunkterne var delte. Der er en del, som i enkeltstående tilfælde eller jævnligt/løbende udfører arbejder for foreningen, og det sker primært ved, at man løbende taler sammen om, hvad der bør-/skal udføres. Nogle fandt, at sådan bør det som hovedregel fortsat være. Det hindrer jo ikke, at man uden problemer på eget initiativ - f.eks. - kan tage en kost og feje, hvor det trænger. Andre vil foretrække at kunne udvælge opgaver ud fra en liste, som – f.eks. - er tilgængelig på opslagstavlen i vaskerummet, og at man kan gøre det uden at skulle spørge eller aftale det med nogen.

Forslaget blev sat til afstemning, og der var 12 stemmer for, 11 imod og 1 blank, hvorved forslaget er vedtaget.

5u. Forslag om at nedsætte udvalg til at undersøge muligheder for onlineløsninger

Dette forslag er ligeledes stillet af Pernille Orloff og præsenteres således: *"Jeg ønsker at høre om andre ku være interesserede i, at vi undersøger hvad der er på markedet af online løsninger (evt specifikt målrettet foreninger?) som kan kobles med udsendelse af sms, således ar man modtager en sms, når ny info lægges ud på nettet. Desuden evt mulighed for at slå initiativer op beboerne imellem m.m. Det vil gøre det langt lettere at vide, hvornår der er ny info/referater fra bestyrelsen, påtænkte initiativer, resultatet af eksempelvis HH's afholdte møde med projektleder fra byggepladsen, osv osv.*

Desuden vil det skabe mulighed for at læse årsrapport, budget m.m inden generalforsamlingen på nettet og dermed minimere mængden af papirprint markant (de få som måtte ønske det, kan forsat få udskrift)
Interesse – JA/NEJ

Ole (undertegnede) vedligeholder i øjeblikket vores hjemmeside og gav udtryk for, at han egentlig er åben over for at undersøge muligheden for at lægge vores nuværende hjemmeside over på en anden platform eller i en anden skabelon og måske også at ændre lidt på struktur og design. Imidlertid påpegede han også, at alle relevante dokumenter og oplysninger om foreningen forholdsvis let kan findes på vores hjemmeside - og at den altid er opdateret, også med den nyeste årsrapport og andre ting. Man skal blot logge på, og hvis man skulle have glemt sit login, kan man henvende sig til Ole. Selv om den ikke automatisk udsender sms'er, finder Ole, at den stort set dækker behovet, og det er også sandsynligt, at en sms-funktion (relativt let) vil kunne implementeres i den nuværende side, eller i en ny. Ole pegede også på, at ABF tilbyder en platform/skabelon, som medlemsforeningerne kan koble sig på, og at det vil være oplagt at undersøge det nærmere.

Hauge ville være meget betænkelig ved at oprette en form for debatforum eller facebookgruppe, hvor folk i ro og mag kunne sidde og formulere "brok", da der her i foreningen er praksis for, at vi taler om tingene. Flere kunne støtte Hauge heri.

Merete Hübertz kunne tilslutte sig, at andelshaverne skulle modtage informationer af forskellig art pr. sms. Som eksempel nævnte hun, at under facaderenoveringen sidste år havde hun i flere tilfælde haft behov for at blive varslet om håndværkerbesøg, medens hun befandt sig på sin arbejdsplads. De opslag, som blev opsat i opgangene, dækker ikke hendes behov. Bestyrelsen gjorde klart, at den aldrig vil kunne imødekomme et behov for altid at modtage varsling/information øjeblikkeligt og inden for normal arbejdstid, som det her bliver efterspurgt.

Hvad angår nedsættelse af et udvalg, vil Lukas gerne deltage, Ole føler selv at være selvskreven til at deltage, da han har det fornødne kendskab til foreningen og de ting, som der skal/bør være adgang til, og han i øvrigt kender nogle svagheder og styrker ved det nuværende. Helle Merete deltager ligeledes gerne, og er også villig til at deltage i arbejdet.

Der blev nedsat et udvalg, bestående af Pernille, Lukas, Helle Merete og Ole.

6. Gårdfesten

Datoen for vores gårdfest blev fastsat til lørdag d. 1. september.

Der blev nedsat et festudvalg, bestående af Thomas Riis Fischer, Torben Dart, Lukas Boesdal Klæbel og Hans Henrik Samuelsen.

7. Forslag til budget og fastsættelse af boligafgifter

På generalforsamlingen sidste år var der forslag om en huslejeforhøjelse på 5% med henblik på at lette finansiering af istandsættelse af trapperne.

Bestyrelsen har derfor udarbejdet to alternative forslag til budget, ét med uændrede boligafgifter, og ét med forhøjelse af boligafgifter på 5% med virkning fra 1. august.

Generalforsamlingen vedtog budgettet med uændrede boligafgifter.

8. Valg til bestyrelsen

Hans Henrik Samuelsen, Diego Gottardi og Jonathan Kroner Ingvald var på valg. Diego ønskede at udtræde af bestyrelsen, medens de to øvrige var villige til at modtage genvalg. Torben Dart opstillede til valg som suppleant. Hans Henrik, Jonathan og Torben blev dernæst valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

- Carsten Pagsberg
- Hans Henrik Samuelsen
- Jonathan Kroner Ingvald (suppleant)
- Lennie Fritz
- Liberata Gagliardi

- Torben Dart (suppleant)
- Ole Krabbe.

9. Valg af revisor

Revisionsselskabet Albjerg blev valgt til foreningens revisor.

10. Eventuelt

Pernille Orloff efterlyste hjælp til vanding af haven i uge 30.

Hans Henrik skulle hilse fra Pernille Risgaard og sige, at loppemarkedet d. 3. juni har været en kæmpesucces. Mange er kommet ned for at sælge eller købe, eller bare snakke.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22:50, hvor dirigenten takkede for god ro og orden.

Godkendt af bestyrelsen og generalforsamlingens dirigent:

Hellerup, d. _____

Carsten Pagsberg

Hans Henrik Samuelsen
(dirigent)

Jonathan Kroner Ingvald

Lennie Fritz

Liberata Gagliardi

Torben Dart

Ole Krabbe

Bestyrelsens beretning 2018

Som det er tilfældet hvert år, er der også i det forløbne år indtruffet en række større og mindre be-
givenheder i foreningen

Hvis vi skal begynde med foreningens medlemmer, er der i det forløbne år sket en enkelt andelso-
verdragelse, og et par stykker er på trapperne. Som alle sikkert ved, mistede vi Anne-Lise Søren-
sen d. 6. marts, og Anne-Lises barnebarn Lukas Boesdal Klæbel har overtaget hendes andel og lej-
lighed (andel nr. 9).

Anne-Lise har boet i ejendommen siden 1965, dvs. i mere end 52 år, men hun har nærmest haft sin
gang i ejendommen helt fra barnsben, idet hendes forældre begyndte med at drive fiskeforretning
her i ejendommen i 1943. Anne-Lise har i mange henseender været en aktiv og engageret andels-
haver, og ud over at være behjælpelig med mange ting har hun bl.a. i flere perioder siddet i andels-
boligforeningens bestyrelse.

Lukas bydes hermed velkommen i foreningen, og han er jo noget så specielt for en andelshaver
som fjerde generation, idet både hans mor, hans mormor og hans oldeforældre har været andelsha-
vere i foreningen.

Som en anden form for overdragelse kan nævnes, at Davide Zoranelli Lørup har overdraget sin an-
del af Ca' til Diego Gottardi, således at forretning og andel nu ejes af Claudio og Diego, hver med
50%. Davide huserer dog fortsat i gaden, nemlig i Tavola Calda på Rebekkavej 34.

Endelig kan nævnes, at Anne Riis Schrøder sat sin andel til salg (andel nr. 29).

Det leder jo naturligt frem til, at mange gerne vil bo her. På vores eksterne venteliste står i øjeblik-
ket ca. 65 personer, medens der står 13 på den interne.

På selve bygningen er der igen i år udført forskelligt arbejde. Sidste sommer færdiggjorde vi som
bekendt renovering af facaden mod gaden. Det omfatter omfugning af hele facaden, reparation af
den øverste gesims samt begge brandkamme til gadesiden, nye tagrender, rendejern og nedløb, for-
nyelse af zinkbeklædning på kviste, isolering af mansardskunke og istandsættelse af vinduer og
kviste med maling mv.

Derudover er der i øvrigt gennemført forskellige større og mindre reparationsarbejder på bygnin-
gen og dens installationer.

Under et senere dagsordenspunkt vil vi vende tilbage til vores vedligeholdelsesplan, hvor bestyrel-
sen bl.a. foreslår renovering af gårdfacaden i 2019. Bestyrelsen er opmærksom på, at der er et ud-
bredt ønske om istandsættelse af trapperne, men bestyrelsen finder også, at den pudsede gårdfaca-
de er i en sådan stand, at en istandsættelse bør prioriteres højt, og at det bør udføres inden alt for
længe, hvortil kommer, at vinduer og andet træværk til gårdsiden snart bør males, og vi mener der-
for, at istandsættelse af trapperne bør vige til fordel for gårdfacaden og det udvendige træværk og
derfor udføres senere. Bestyrelsen foreslår derfor, at gårdfacaden, som før nævnt, istandsættes i
2019 og hovedtrapperne i 2020.

Der er bred enighed om, at andelshavernes deltagelse og engagement i foreningens og ejendom-
mens drift og pasning er vigtig. Derfor har vi i lighed med tidligere år afholdt fælles arbejdsdage,
hvor andelshavere stiller deres arbejdskraft til rådighed for foreningen til mindre opgaver, som er
egnet til at blive udført af os selv, f.eks. oprydning, rengøring samt mindre reparations- og vedlige-
holdelsearbejder, og hvor man også har lejlighed til at træffe andre af ejendommens beboere.

Også i det daglige gør vi brug af andelshavernes arbejdskraft, til dels i kraft af, at vi er selvadmini-
strerende og selv tager os af de fleste ting. Vi har outsourcet trappevask, snedrydning og glatfø-
rebekæmpelse, men har derudover ikke nogen egentlig vicevært. Derfor varetages en hel del prakti-
ske opgaver af bestyrelsesmedlemmerne og andre andelshavere. Det omfatter mange opgaver af
meget forskellig art, og som bare et af eksemplerne kan nævnes vores haveudvalg, som sørger for,

at have anlægget i gården er velholdt og frodig. I samme forbindelse kan nævnes, at Thomas i det daglige er behjælpelig med salg af vaskemønter og med f.eks. at lukke håndværkere og andre ind i ejendommen.

Fremmødet til de fælles arbejdsdage kan være meget forskellig fra gang til gang, men bestyrelsen fornemmer, at der er bred opbakning til at engagere sig i fællesskabet; ikke desto mindre vil vi fra bestyrelsens side opfordre til, at man, så vidt det er muligt, afser tid til at deltage i de fælles arbejdsdage.

Vi kan også samles om andet end arbejde. Vi afholder hvert år en gårdfest, hvor der ligeledes er stor tilslutning, og under et senere dagsordenspunkt er der lagt op til at nedsætte et festudvalg med henblik på en gårdfest her til sommer.

Som endnu et eksempel på ting, som kan være med til at styrke det sociale liv i ejendommen, kan nævnes, at der 3. juni blev arrangeret et loppemarked på Rebekkavej, hvor der vist var mange spændende ting, som skiftede hænder.

I løbet af året har vi skiftet forsikringsselskab fsva. forsikring af bygningen. I mange år har vi været forsikret hos Codan, men gennem vores forsikringsmægler har vi nu indgået aftale med Alm. Brand Forsikring. Der er tale om en mærkbar mindre præmiebetaling, og dækningen er en lille smule bedre, end vores hidtidige forsikring.

Fra politisk side er der på det seneste også sket en del på andelsboligområdet. Efter en aftale mellem en række af Folketingets partier foreligger der nu en række nye bestemmelser i lovgivning om andelsboliger – en aftale, som skal sikre mere ”robuste” andelsboligforeninger, som det hed i forligsteksten. Aftalens indhold er implementeret i konkret lovgivning og bekendtgørelser, der er gældende pr. 1. juli 2018 – altså lige straks.

En stor del af aftalens tiltag er rettet mod fremtidige, nystiftede andelsboligforeninger og har til formål at imødegå nogle af de problemområder, som kendes gennem pressen, herunder urealistisk høje priser ved foreningers overtagelse af ejendomme, udstrakt brug af risikobetonede lån, urealistiske langtidsbudgetter, dårlig rådgivning etc. etc.

Derudover indeholder aftalen tiltag af mere generel art, som angår den almindelige drift af både nye og gamle foreninger, bl.a. tiltag til imødegåelse af overpriser, ændrede regler for den enkelte andelshavers finansiering, almindelige (nu lovbestemte) regler om andelsboligforeningernes drift, skærpede krav til brug af økonomiske nøgletal og – ikke mindst – tiltag til at sikre retvisende valutavurderinger. Vi skal naturligvis være opmærksom på, hvordan de nye bestemmelser kan have betydning for os.

25. maj i år trådte den ny persondataforordning i kraft. Her i foreningen har vi hele tiden været tilbageholdende med at registrere, gemme og – navnlig – at videregive flere oplysninger om enkeltpersoner, end vi har fundet nødvendige, men der er naturligvis ingen tvivl om, at vi alligevel vil være nødt til, ligesom andre virksomheder og foreninger, at gennemgå vores praksis på området. ABF har udgivet et sæt retningslinjer for, hvordan andelsboligforeninger, generelt set, kan håndtere de nye regler.

Som alle nok har lagt mærke til, er Novafooss og Gentofte Kommune i færd med at separere regnvand og spildevand her i området. Det gælder først og fremmest tilslutning af regnvands afløb i selve gaderne og ikke nødvendigvis regnvand fra de enkelte ejendomme (med mindre, vi selv måtte vælge det). Den etape, som nu er i gang, strækker sig frem til slutningen af 2019, og Rebekkavej og Rygaardsvænget er planlagt sent i det forløb. Projektet indebærer omfattende gravearbejde og kan ikke undgå at medføre gener for os, både i form af støj, støv og vibrationer og ved, at det har vanskeliggjort parkering i området. Vi er vist nok alle blevet informeret om, at de vil fotoregistriere ejendommen. Selv om der skal graves dybt i gaden tæt på bygninger, og der kan blive tale om vibrationer, skulle risikoen for skader på huset angiveligt være ringe. Beboerne skulle blive kontaktet for at høre nærmere ca. 2 uger, før de når til adressen, men der vil også være mulighed for at

kontakte både entreprenøren og Novafos undervejs. Hans Henrik har været i dialog med Novafos mhp. at reducere støjgener og andre gener, og et stykke henad vejen, har Hans Henrik mødt lydhørhed fra Novafos' side. Måske kan Hans Henrik supplere her bagefter.

Til slut vil jeg kort minde om vores hjemmeside. Det er vort indtryk, at langt fra alle rigtigt er opmærksom på, at man her ved at logge på som andelshaver kan finde næsten alle relevante dokumenter og informationer om foreningen, og at siden løbende bliver opdateret.

Pbv.

Ole Krabbe

Foreningens hjemmeside, adresse:

<http://www.hellegaarden.dk/>

Husk, at for at kunne se de interne sider og dokumenter skal man logge på med det brugernavn, man har. Skulle man have glemt det, kan man henvende sig til krabbe.jensen@mail.dk

