

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

AB Skydebanen
Ejd.nr.: 1-460
Dato: 21.04.2009

Referat af ordinær generalforsamling

År 2009, den 20. april, kl. 18.00, i Gethsemane Kirke, afholdtes ordinær generalforsamling i AB Skydebanen med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, stemmetæller og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab 2008 og budget 2009
4. Forslag.
 - a. Forslag vedrørende salg af loftslokaler
 - b. Husorden for altaner
 - c. Vedtægtsændring vedrørende fremleje
 - d. Vedtægtsændring vedrørende forandringer
 - e. Salgspris lejelejligheder
 - f. og g. Brugsregler for AB Skydebanens fælles internetforbindelse.
 - h. Ny vaskeordning.
5. Valg af bestyrelse
6. Valg af administrator og revisor
7. Eventuelt

Der var 87 af 411 fremmødte andelshavere, heraf var 22 andelshavere repræsenterede ved fuldmagt.

På generalforsamlingen deltog yderligere revisor Anette Holmsgaard, administrator Niels Karritsø og sekretær Anne Larsson til stede.

Bestyrelsesmedlem Joan Pierre bød velkommen til kirken.

Ad dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen og på hendes opfordring blev Niels Karritsø som dirigent og Anne Larsson som referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede lovligt kald og varsel samt beslutningsdygtighed.

Indkaldelse var udsendt den 3. april 2009. Ved brev af 15/4-09 var der yderligere rettidigt udsendt forslag om salgspris for lejelejligheder, ændring af brugsregler for fælles internetforbindelse samt pengeløst vaskeri.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning

Formand Eva Madsen berettede fra året der var gået. Beretningen er i sin fulde længde lagt ud på foreningens hjemmeside.

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål eller bemærkninger til årsberetningen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab 2008 og budget 2009

Anette Holmsgaard gennemgik regnskabet.

Regnskabsår 2008

De samlede indtægter beløber sig til i alt 17.927.105 kr.

De samlede udgifter beløber sig i alt til 11.250.977 kr.

Dette giver et samlet resultat på i alt 4.833.702 kr.

En andelshaver spurgte hvor de hensættelser til istandsættelse af lejligheder, der ikke blev byfornyset, er i regnskabet. Hertil svarede bestyrelsen at renoveringen af disse lejligheder sker på foreningens regning. Administrator undersøger hvorvidt det er muligt at få refunderet disse omkostninger.

En andelshaver ønskede et overslag over hvad lejlighederne bliver solgt for i løbet af det sidste år. Niels Karrisø havde lavet en beregning over de seneste lejligheder, der var solgt. De seneste 10 lejligheder var solgt til ca. 45% af andelsprisen. Det skal dog bemærkes, at det afhænger af størrelsen på lejligheden mm.

En andelshaver spurgte, hvorvidt den nye Falck forsikring kommer beboerne til gode. Hertil svarede boligkontoret, at det kommer beboerne til gode i form af opsætning og service af røgalarmer.

En andelshaver foreslog at man bibeholdt den nuværende boligafgift, der blev nedsat med 10 % sidste år, modsat de 5 % stigning, der var lagt op til fra bestyrelsen. Hertil svarede bestyrelsen at det er en balancegang, og at man har skønnet at en stigning på 5 % var det bedste, hvis man skulle

være i stand til at imødegå uforudsete udgifter.

En andelshaver ønskede en uddybning af punktet angående bestyrelseshonorar og gebyr og porto i forbindelse med administration. Bestyrelsen svarede hertil, at deres arbejdsmængde i de sidste år er steget til et omfang, der indebærer, at man ikke længere kan basere bestyrelsesindsatsen på frivilligt arbejde. De aftalte opgaver skal udføres og de konkrete resultater foreligge med den timing osv., der er opnået enighed om. Man har derfor valgt at give bestyrelsen en kompensation i form af et honorar. Vedrørende gebyrer og porto, tager administrator betaling for porto og kopiering.

En andelshaver spurgte hvorfor kursusposten er steget fra 15.000 kr. til ca. 42.000 kr. Hertil svarede bestyrelsen, at dette dækker over en årlig aftale med boligkontoret om kurser.

Regnskabet blev godkendt med stemmerne 86 stemmer for og 1 blank.

Andelskronen 27.479 kr. pr. m2 pr. 21/4-09 blev herefter godkendt.

Anette Holmsgaard gennemgik budgettet 2009.

De samlede indtægter forventes at udgøre 17.816.000 kr. Bestyrelsen lægger op til at man bibeholder den lave husleje som blev vedtaget på sidste generalforsamling. Dog vil den ikke være sat ned med 10 %, men derimod blot 5 %.

De samlede udgifter forventes at udgøre 18.288.000 kr.

Resultatet forventes herefter at blive -472.000 kr.

En andelshaver ville gerne vide hvad de 1,7 mio. var brugt til i forbindelse med altanprojektet. Hertil svarede bestyrelsen, at de er brugt til konsulenter og administration.

En andelshaver spurgte om der i 2009 ikke ville være 5.000 kr. til de små gårde. Bestyrelsen svarede, at det ville der være ligesom de andre år.

En andelshaver mente at 1. mio. kr. til postkasser var en stor udgift. Hertil svarede bestyrelsen, at det skal være specielle postkasser, og at det derfor er meget dyrt. Man vil have nogle postkasser som ikke bliver ødelagt ved hærværk, og der skal desuden et særligt nøglesystem til postkasserne. Bestyrelsen ville undersøge hvad styk prisen på postkasserne er.

En andelshaver ville vide om trappevasken ville blive bedre, nu hvor der var sat flere penge af til det på budgettet. Hertil svarede bestyrelsen at man har afholdt møder med trappevaskerne og at man forsøger at finde en løsning, så kvaliteten kan blive bedre. Andelshaverne opfordres til at tage deres ting ind fra opgangene, når der vaskes trapper, så trappevaskerne kan komme til.

En andelshaver gjorde opmærksom på at hovedtrappen trænger til istandsættelse snart. Bestyrelsen mener at ideen er god, og de vil se på mulighederne for at sætte trappen i stand.

Budgettet blev herefter godkendt enstemmigt med en boligafgiftsstigning på 5% pr. 1/6-09.

Ad dagsordenens pkt. 4 Forslag

Forslag 4a – prisnedslag ved foreningens salg af loftsareal

Niels Karritsø gennemgik det udsendte forslag og meddelte at de seneste 5 lejligheder var solgt til gennemsnitligt ca. 42 % af andelsværdien.

En andelshaver ville gerne vide hvordan bestyrelsen ville sikre gennemsigthed. Hertil svarede bestyrelsen at man evt. kunne offentliggøre, hvilken pris de sidste fem lejligheder er blevet solgt for.

En andelshaver stillede forslag om at man i stedet fastsætter en fast pris, hvorefter loftsrum sælges til den pris som det sidste loftsrum blev solgt til. Hertil svarede bestyrelsen at det vil blive svært at gennemføre, da man skal sende et sådant forslag ud til alle andelshavere, og det skal herefter op på en ekstraordinær generalforsamling.

En andelshaver gjorde opmærksom på at man køber uistandsatte kvadratmeter, og at man derfor skal passe på med at sætte prisen for højt. Bestyrelsen svarede hertil, at der er tale om en afvejning af det faktum, at man netop køber uistandsatte kvadratmeter overfor at man sælger et gode, der tilhører alle andelshaverne i fællesskab.

En andelshaver mente, at man i stedet for at nedsætte prisen som foreslået, burde sælge loftsarealerne til en pris der svarede til de udgifter, der var forbundet med istandsættelse af arealet. Bestyrelsen var glad for at modtage alternative forslag.

En andelshaver støttede op om forslaget, da der er tale om et godt kompromis.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. 66 stemte for og 21 stemte imod. Forslaget var hermed foreløbigt vedtaget med følgende ordlyd:

”§14 stk. 6 Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet den på en generalforsamling seneste godkendte andelskroneværdi pr kvadratmeter. Bestyrelsen kan meddele prisnedslag.

Ved fastsættelsen af et eventuelt prisnedslag skal bestyrelsen tage udgangspunkt i den gennemsnitlige prisreduktion i kr. pr. kvadratmeter ved de andelsoverdragelser som er gennemført indenfor de sidste 3 måneder, dog minimum ved de sidste 5 handler.

Der betales fuld boligafgift for loftsarealet. Boligafgiften for loftsarealet tillægges boligafgiften for ”hovedandelslejligheden” og opkræves sammen med denne.”

Forslag 4b – ordensregler for altanerne.

Bestyrelsesmedlem Denis Bowers gennemgik bestyrelsens forslag.

En andelshaver mente at det var en dårlig idé med ordensregler for altanerne, især når man tænker på hvor stor en investering dette er for andelshaverne.

En andelshaver mente, at der var for mange ordensregler, og mente at man burde have lov til at bruge altanen som man har lyst til.

En andelshaver mente, at det var en dårlig idé at bestyrelsen bestemmer, hvordan altanerne skal se ud, når alle andelshaverne investerer heri. Bestyrelsen svarede, at bygningen er bevaringsværdig, og at den derfor er underkastet nogle arkitektoniske begrænsninger.

En andelshaver mente, at det var en god idé med retningslinjer for altanerne, så de ikke ødelægger ejendommens udseende.

En andelshaver ville gerne høre, om der var et forslag til hvordan materialerne og farverne på altanerne skal se ud.

En andelshaver mente, at det var en dårlig idé, at man ikke må grille på altanerne. Hertil svarede bestyrelsen, at brandmyndighederne fraråder, at der grilles på altanerne.

En andelshaver ønskede at vide hvilke regler, der er for håndhævelse af reglerne. Hertil svarede bestyrelsen, at man vil betragte ordensreglerne som et tillæg til den almindelige husorden.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. 8 stemte imod, 12 undlod at stemme, og 67 stemte for. Forslaget var herefter vedtaget.

Forslag 4c – ændring af reglerne om fremleje

Formand Eva Madsen gennemgik det udsendte forslag.

En andelshaver ville gerne vide om forslaget var i overensstemmelse med lejelovens regler. Bestyrelsen svarede, at det er foreningens vedtægter, der afgør fremlejespørgsmål for andelshavere.

En andelshaver ville vide om man ville kunne fremleje ved dødsfald. Hertil svarede bestyrelsen, at det ikke kunne lade sig gøre, da boet ikke er en fysisk person.

En andelshaver ville gerne vide om man kan fremleje mere end en gang. Hertil svarede bestyrelsen at det ikke er ideen bag fremleje, at man skal fremleje flere gange ad kortere tidsrum, og at man derfor som udgangspunkt kun kan fremleje én gang.

En andelshaver ville vide, hvorfor bestyrelsen skal vide om man lejer et værelse ud. Bestyrelsen

svarede, at det er hensigtsmæssigt at bestyrelsen ved hvem der bor i ejendommen.

Herefter blev forslaget sat til afstemning. 1 stemte imod, 1 undlod at stemme og 85 stemte for. Forslaget er herefter foreløbigt vedtaget med følgende ordlyd:

“ §12. En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 2 år, kan udleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år.

Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og andelshaveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille andelsforeningens bestyrelse en kopi af fremlejeaftalen til godkendelse.

Udleje af enkeltværelser skal meddeles bestyrelsen.”

Forslag 4d – ændring af reglerne om forandringer

Niels Karritsø gennemgik forslaget.

En andelshaver ville vide om en e-mail kunne betragtes som en skriftlig anmodning. Bestyrelsen besvarede dette bekræftende.

En andelshaver opfordrede til at viceværten tager en runde for at undersøge om alle emhætter er som de skal være.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt foreløbigt vedtaget med følgende ordlyd:

”§ 11 nyt stk. 3 og 4. Ønsker en andelshaver at udskifte og eller nedtage den opsatte emhætte, skal dette forinden skriftligt anmeldes til viceværten, der anviser en løsning, herunder hvilken type emhætte, der kan tilkobles foreningens ventilationsanlæg.

Installation af vaske- eller opvaskemaskiner skal udføres af autoriserede håndværkere og maskinen skal være forsynet med aquastop.”

Forslag 4e – salgspris lejelejligheder

Bestyrelsesmedlem Charlotte Elling gennemgik bestyrelsens forslag.

En andelshaver spurgte om man har planer om at sælge alle lejelejlighederne. Hertil svarede bestyrelsen, at man har tænkt sig at beholde dem der er krævet.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget med følgende ordlyd:

” Bestyrelsen bemyndiges til at sælge ledige lejelejligheder til den bedst mulige pris, der kan opnås i dagens marked. Prisen fastsættes ved vurdering af 2 uvildige ejendomsmæglere, og

herefter evt. salg gennem 1 ejendomsmægler. Den vedtagne andelskrone danner selvfølgelig maksimum for prisen.”

Forslag 4f og 4g – ændring i brugsregler for den fælles internetforbindelse

Martin Pihl Jensen fra Netværksgruppen fremlagde forslaget.

En andelshaver ville vide om forslaget betød at fremlejere ikke ville få tildelt en e-mailadresse i foreningen. Hertil var svaret, at fremlejere ikke ville få tildelt en e-mailadresse, men måtte klare sig på anden vis.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. 2 undlod at stemme, og 85 stemte for. Forslaget blev herefter vedtaget så følgende indgår i brugsreglerne:

”E-mailadresser. *E-mailadresser der ikke har været benyttet i 6 måneder vil blive lukket. Lukkede e-mailadresser kan reetableres i op til 60 dage efter lukningen mod betaling af et gebyr, som dækker udgifterne til arbejdet med reetableringen.”*

Forslag 4h – pengeløst vaskeri.

Forslagsstiller Kathe Weidemann gennemgik og begrundede sit forslag.

En andelshaver ville høre hvordan ordningen ville fungere rent praktisk. Hertil var svaret at man f.eks. kunne få et betalingskort med en pinkode.

En andelshaver ville vide hvad det kostede at få etableret. Hertil var svaret, at det koster ca. 70.000 – 80.000 kr. at få etableret, samt anslået ca. 8 kr. pr. mdr. pr. deltager i administration.

En andelshaver mente at den nuværende ordning er god, da man har en fornemmelse af sit forbrug.

En andelshaver mente, at det kunne blive et problem hvis en bruger undlod at betale sin gæld, da denne ikke kan karakteriseres som en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Forsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at bruge op til kr. 100.000 til gennemførelse af forslaget med stemmerne 56 for, 11 neutrale og 20 imod.

Ad dagsordenens pkt. 5. Valg til bestyrelsen

Formand Eva Madsen var på valg. Hun genopstillede og blev enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsesmedlem Charlotte Elling var på valg. Der skulle desuden vælges et bestyrelsesmedlem

mere. Charlotte Elling, Søren Quistgaard Larsen og Bente Hoffmann stillede op. Charlotte Elling og Søren Quist Larsen blev valgt.

Der skulle desuden vælges 2 suppleanter. Bente Hoffmann og Agner Storm stillede op og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>		<i>Årstal</i>
Eva Madsen	Sk. 29, 1. th.	formand	På valg i 2011
Denis Bowers	Sk. 24, 4. th.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2010
Joan Pierre	Sk. 12. st. th.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2010
Charlotte Elling	Sk. 16, 1. tv.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2011
Søren Quistgaard Larsen	Sk. 48, 2. th.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2011
Bente Hoffmann	Sk. 17. st. th.	1. suppleant	På valg i 2010
Agner Storm	Sk. 50, 1. tv.	2. suppleant	På valg i 2010

Ad dagsordenens pkt. 6. Valg af administrator og revisor

Sven Westergaards Ejendomsadministration blev enstemmigt genvalgt.

Revisor AP Revision blev enstemmigt genvalgt.

Ad dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

En andelshaver ville vide om det var muligt at finde en løsning hvor alle de nye postkasser blev placeret i opgangene. Bestyrelsen svarede at man har været i alle opgangene og måle op sammen med en konsulent og en repræsentant fra Post Danmark. Det blev gjort klart at ikke alle opgangene var brede nok til at man kunne placere postkasserne der, da der ellers ikke ville være nogen flugtvej.

En andelshaver ønskede at vide om nogle postkasser skal placeres i hjørnet af gården. Bestyrelsen svarede, at der havde været to muligheder, og at man havde forhørt sig hos de berørte beboere, som ønskede at postkasserne blev placeret i hjørnet af gården.

En andelshaver ville vide hvor man skal henvende sig hvis man er over 65 år, og ønsker at få leveret posten til døren. Bestyrelsen svarede at man skal henvende sig på det nærmeste posthus.

En andelshaver gjorde opmærksom på at der problemer med, at der bliver lukket for ventilationen i Skydebanegade 50. Dette giver problemer med fugt, men den pågældende andelshaver har ikke kunnet finde en fornuftig løsning på problemet med den beboer, der lukker for ventilationen. Bestyrelsen opfordrede til skriftligt klage, hvis problemet fortsætter. Bestyrelsen vil så behandle denne.

En andelshaver mente at det er et problem når man sætter klistermærker op, der viser hvor der bor ældre mennesker. hertil var svaret, at dette er Post Danmarks regler, og at de eventuelt har en løsning på dette.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at indskærpe overfor beboerne at de skal tage deres ting indenfor når der vaskes trapper.

En andelshaver foreslog, at man rydder op i gården, så at legetøj mv., der ikke bruges længere, bliver fjernet.

En andelshaver gjorde opmærksom på at cykelkælderens under nr. 7 trænger til en oprydning.

En andelshaver ønskede at vide om Post Danmarks ordning med klistermærker til ældre mennesker betød, at man også fik leveret reklamer mv. til døren, eller om man var nødt til at tjekke sin postkasse. Bestyrelsen opfordrede til at kontakte Post Danmark for at høre nærmere.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at sætte et skilt op i bestyrelseslokalets vindue, så beboere ikke parkerer cykler foran, og dermed forhindre andre i at læse opslag.

Et par andelshavere gjorde opmærksom på problemer med møl. Bestyrelsen opfordrede til at kontakte Boligkontoret med henblik på at løse problemet.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til dialog omkring en alternativ placering af postkasserne.

En andelshaver opfordrede beboerne til at deltage i Hertz delebiler, da der var mulighed for at få en ny p-plads, hvis der var mere end 7 tilmeldinger.

Bestyrelsen orienterede om, at der har været problemer omkring tilladelser til hjørnealtaner, men at altanudvalget vil fremlægge en alternativ løsning. De involverede vil modtage et brev fra Boligkontoret.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 21.15 og takkede for god ro og orden.

København, den 21.04.2009

Underskrift i henhold til vedtægter

Som dirigent:

Bestyrelsen: