

Referat af ordinær generalforsamling

i

AB Skydebanen

mandag den 12. april 2010, kl. 18.00 i Gethsemane Kirke i Dannebrogsgade.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, stemmetæller og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2009 og budget 2010.
4. Forslag.
 - a. Vedtægtsændring § 3.
 - b. Forslag om individuelle vandmålere.
 - c. Retningslinjer for trapper fra stuelejligheder mod baggårde.
 - d. Forslag om energibesparelser
 - e. Forslag om ændring af altan ordensregler.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

84 af 411 andelshavere var mødt frem, heraf 27 ved fuldmagt.

Yderligere deltog revisor Anette Holmsgaard fra AP Revision, administrator Niels Karrisø og stud. jur. Marlene Farsøht fra Sven Westergårds Ejendomsadministration.

Bestyrelsesmedlem Joan Pierre bød velkommen til kirken.

Ad dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent

Formand Eva Madsen bød velkommen til generalforsamlingen og på hendes opfordring valgtes Niels Karrisø som dirigent og Marlene Farsøht som referent. Som stemmetællere valgtes Allan Hørup Christensen og Käte Weidemann,

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

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.

På spørgsmål om Joan Pierres rolle som vikar i boligkontoret og som bestyrelsesmedlem svarede formanden, at i tilfælde, hvor der kunne have været tale om inhabilitet – havde Joan trukket sig fra drøftelse og beslutning ift. det pågældende punkt

Der var yderligere spørgsmål og kommentarer til referater fra gårdlaugsmøder, affaldsposer, størrelsen af affaldsbeholderne.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab 2009 og budget 2010.

Anette Holmsgaard gennemgik regnskabet 2009.

Regnskabet havde en ren revisionspåtegning.

Resultatopgørelsen var vist sammen med budgettet og sidste års tal.

Indtægterne androg i alt tkr. 17.778.

Omkostningerne var præget af større vandforbrug, af midlertidigt øgede omkostninger som følge af reorganiseringen af boligkontoret, større udgifter til renovation og rengøring, herunder hovedrengøring, men til gengæld besparelse på vedligehold og projekter.

Renter netto var præget kursreguleringen på foreningens obligationer og årsresultatet blev herefter på tkr. -16.

De materielle anlægsaktiver udgjorde pr. 31/12-09 tkr. 519.391, de finansielle tkr. 150.546 efter udtrækning af obligationer og omsætningsaktiverne tkr. 16.097, i alt aktiver tkr. 686.033.

Egenkapitalen er mindre negativ i forhold til sidste år som følge af markedsværdien af swap-aftalerne. Gælden var mindre bla. som følge af afdrag på prioritetsglæden.

Andelskrone beregningen blev gennemgået. Bestyrelsens forslag lød på kr. 25.784 pr. kvm med en indeholdt reserve på 10% af den offentlige vurdering.

På spørgsmål bekræftede revisor at rente-swap er medregnet i reserverne.

Reklameplads dækker indtægter fra vinduerne i beboerlokalet.

En andelshaver ville gerne vide om det ikke er en dårlig idé at andelskronen ligger så højt.

Andelshaver foreslår at andelskronen sættes ned. Revisor svarer, at andelskronen er en maksimumpris, dvs. at der altid kan sælges til en lavere pris.

En andelshaver vil gerne vide, hvordan gangen er med at indgå finansielle aftaler. Bestyrelsen svarer, at i henhold til vedtægterne er den bemyndiget til, sammen med administrator, at foretage omprioriteringer med henblik på besparelser. Administrator meddeler at optagelse af lån og større finansielle operationer altid vil blive taget op på en generalforsamling.

Regnskab 2009 med en andelskrone på 25.784 kr. pr. m² pr. 13/4-10 blev herefter enstemmigt godkendt.

Anette Holmsgaard gennemgik budgettet 2010.

Budgettet var sammenlignet med det netop vedtagne regnskab 2009 og sidste års budget.

Der var budgetteret med et underskud på tkr. 2.146 baseret på uændret boligafgiftsniveau (reduceret med 5%). Dette kan bæres af de likvide midler i dag, men på længere sigt man indstille sig på forhøjelse af boligafgiften – om ikke andet tilbage til det oprindelige niveau.

Indtægterne var lidt større end sidste års, da boligafgiftsstigningen pr. 1/5-09 gør de første 4 måneder af 2010 større end 2009, og der forventes et bedre resultat i vaskeriet.

På omkostningssiden var der især besparelser på viceværtskontoen mens de finansielle omkostninger var større, da man ikke budgetterede med kursregulering.

Der udspandt sig en livlig debat:

Rengøring herunder fortovsrengøring diskuteredes. Renholdelse dækker bla. over trappevask, vinduespuddning, skadedyrsbekæmpelse og graffiti.

En andelshaver spørger, om man kan søge penge til de små gårde også i år. Bestyrelsen bekræfter.

En andelshaver vil gerne vide, nu når der er et underskud på budgettet, om man ikke kunne gå budgettet gennem med en tættekam og se, om der er noget man kunne skære væk og finde penge den vej. Bestyrelsen svarer, at der allerede arbejdes med en intention om at holde omkostninger i ro – eller allerhelst dæmpe disse. Reorganiseringen af Boligkontoret f.eks. vil automatisk sende nogle af foreningens omkostninger til et lavere niveau.

Budget 2010 blev herefter enstemmigt godkendt med uændret boligafgift.

4. Forslag.

a. Vedtægtsændring § 3.

Formanden forelagde det udsendte forslag.

En andelshaver vil gerne vide, hvilke konsekvenser ændringen i vedtægterne kan have, om det kan det åbne op for nogle som foreningen ikke vil have på gaden. Bestyrelsen svarer, at forslaget kun går ud på, at juridiske personer kan blive optaget som andelshavere, hvis de har købt en andel i gaden på tvangsauktion som ufyldestgjorte panthavere. Man har derfor som virksomhed ikke ret til f.eks. at opkøbe 20 boliger i gaden.

Sælgere burde kunne få bedre priser.

En andelshaver spurgte om, hvem der har tjek på om de juridiske personer fremlejer det ud? De juridiske personer har ikke lov at fremleje.

En andelshaver støtter op omkring forslaget, da det vil være positivt i forbindelse med et evt. salg af andelen.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning. Det var et forslag til ændring af vedtægterne som krævede deltagelse af 2/3 af foreningens medlemmer og 2/3 opbakning blandt de fremmødte. Første klausul var ikke opfyldt men da **forsamlingen enstemmigt vedtog forslaget var det foreløbigt vedtaget** og kunne endeligt vedtages på en ny generalforsamling.

Forslagets ordlyd er:

Ny § 3.

Medlemmer:

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1.

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hver andelshaver må ikke benytte mere en én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen. Med erhvervslejerne kan udarbejdes aftaler, hvor vilkårene fastlægges. Bestyrelsen bemyndiges hertil.

b. Forslag om individuelle vandmålere.

Eva Madsen gennemgik og begrundede forslaget.

Forslaget går ud på, at der skal ske afregning efter forbrug for at spare på vandet.

Vandforbruget stiger hvert år i Skydebanen. Lejlighederne har egne målere, men de har ikke tidligere været brugt. Målerne må maksimalt være 6 år gamle for at de kan aflæses korrekt. Det vil koste 133 kr. pr. lejlighed pr. år, for at vedligeholde vandmålerne.

En andelshaver vil gerne vide, om det ikke er bedre, at man skifter toiletterne, for at spare på vandforbruget. Bestyrelsen svarer, at toiletter ikke alene er skyld i, at forbruget stiger, da der er tale om en markant stigning i vandforbruget.

Er det ikke for dyrt at aflæse vandmålerne? Bestyrelsen svarer, at man vil finde nogle målere, der er nemme at aflæse (ligesom elmålerne). Omkostningerne ved at få aflæst målerne må ikke stå i misforhold til det man sparer, ved at der sker afregning efter forbrug.

En andelshaver vil gerne vide, hvad man gør ved vandet, der bruges til vaskeriet og ude i gården. Bestyrelsen svarer hertil, at et sådant forbrug vil blive delt mellem andelshaverne efter en rimelig fordelingsnøgle. Der kunne sættes målere op i vaskeriet, der køre sit eget regnskab.

En andelshaver er utilfreds med, at der ikke er bedre økonomibeskrivelse i forslaget. Der skal være mere klarhed omkring omkostningerne ved forslaget.

Med overvældende flertal vedtog forsamlingen at bemyndige bestyrelsen til at foranstalte individuel vandmåling under forudsætning af det økonomisk ville være en gevinst for foreningen.

c. Retningslinjer for trapper fra stuelejligheder mod baggårde.

Bestyrelsesmedlem Denis Bowers gennemgik bestyrelsens forslag.

Forslaget er rettet hovedsageligt mod de små baggårde. Bestyrelsen bemyndiges til at fastsætte de nødvendige retningslinjer for trappernes udformning.

En andelshaver er bekymret for at det fælles gårdrum kan blive indskrænket ved en sådan trappe.

Det er en forudsætning for imødekommelse af eventuelle ansøgninger fra beboere om etablering af trapper efter de fastlagte retningslinjer, at kommunen giver tilladelse. Hertil

kommer, at generalforsamlingen skal have lejlighed til at forholde sig til, hvorvidt man vil imødekomme ønsket om etablering af trapper fra stuelejligheder og til de små baggårde

En andelshaver synes det er synd for gårdmiljøet, at der kommer trapper, og en mener, at det skal være de enkelte gårde, der beslutter.

Med overvældende majoritet besluttede forsamlingen, at bemyndige bestyrelsen til at udarbejde et oplæg omkring eventuel etablering af trapper fra stuelejligheder til de små baggårde. Generalforsamlingen kan på denne baggrund senere tage stilling til eventuelle ansøgninger.

d. Forslag om energibesparelser

Denis Bowers gennemgik forslaget.

Forsamlingen bad bestyrelsen nedsætte et udvalg, som kunne komme med et konkret oplæg til en senere generalforsamling.

e. Forslag om ændring af altan ordensregler.

Forslagsstiller Søren Quistgaard Larsen gennemgik og uddybede forslaget. Han understregede, at forslaget var stillet af ham som andelshaver og ikke som bestyrelsesmedlem.

En andelshaver spurgte, hvordan bestyrelsen vil forholde sig til klager for røg? Formanden opfordrer til, at man tager hensyn til hinanden, og henviser til at husordenen, der også gælder for gårdene og altanerne. Generelt er det en god idé at beboerne taler med hinanden ved mulige uoverensstemmelser. Vær en god nabo.

En andelshaver spurgte om, der ikke skal være regler for, hvor længe man må grille på altanerne?

En andelshaver er imod forslaget, da han mener, at der kan komme gener af røg, især for dem der vil tørre tøj på altanerne. Flere andre andelshaver tilslutter sig dette.

Forslaget kan tages op til genovervejelse på en senere generalforsamling, hvis der er gener.

Med stemmerne 20 for og 15 imod blev følgende ændring til altanordensreglernes 4. afsnit vedtaget:

Det er ikke tilladt at gøre brug af åben ild eller grill på altanerne af hensyn til brandfare og røggener. Det er dog tilladt at anvende gasgrill med op til 5kg store flasker.

Ad dagsordenens pkt. 5. Valg til bestyrelsen

Til bestyrelsen valgtes med akklamation efter kampvalg Joan Pierre, Denis Bowers, Agner Storm og Allan Hørup Christensen.

Som suppleanter valgtes ligeledes med bifald Rikke Ludvigsen og Bente Hoffman.

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 2012
Joan Pierre	Sk. 12. st. th.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2012
Allan Hørup Christensen	Sk. 17, 1.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2011
Agner Storm	Sk. 50, st. tv.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2011
Rikke Ludvigsen	Sk. 40, st. th.	1. suppleant	På valg i 2011
Bente Hoffmann	Sk. 17. st. th.	2. suppleant	På valg i 2011

Ad dagsordenens pkt. 6. Valg af administrator og revisor

På bestyrelsens anbefaling blev **Sven Westergaards Ejendomsadministration og AP Revision** enstemmigt genvalgt.

Ad dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

En andelshaver vil gerne vide, hvorvidt suppleanterne kan blive informeret om bestyrelsens arbejde. Bestyrelsen vil arbejde aktivt på dette.

En andelshaver vil gerne vide, om de termoruder, der bliver smidt ud i forbindelse med altanprojektet, ikke kan genanvendes? Til dette svarer bestyrelsen, at det vil blive væsentlig dyrere, hvis dette skulle gennemføres. Et vindue uden ramme er der ingen, der vil købe.

Tak til de afgående bestyrelsesmedlemmer.

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

København, den 13. april 2010

Som dirigent:

