

Referat af ordinær generalforsamling

i

AB Skydebanen
onsdag den 27. april 2011, kl. 18.00 i Gethsemane Kirke
Dannebrogsgade 53, 1660 København V.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, stemmetæller og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2010 og budget 2011.
4. Forslag.
 - a. Forslag om trapper til altandør
 - b. Forslag om snestoppere på tagene.
 - c. Forslag om ny strygerulle til vaskeriet.
 - d. Forslag om nedsættelse af udvalg for at reducere låneomkostninger.
 - e. Forslag om fællesindkøb og opbevaring af børnesæder.
 - f. Forslag om retningslinjer til fremtidigt altanbyggeri.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

126 af 411 andelshavere var mødt frem, heraf 41 ved fuldmagt.

Yderligere deltog revisor Anette Holmskov fra AP Revision, administrator Niels Karrisø og stud. jur. Camilla Larsen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.

Medarbejder på Boligkontoret, Joan Pierre, bød i sin egenskab af sognemedhjælper ved Gethsemane velkommen til kirken.

Ad dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent stemmetæller og referent

Formand Eva Madsen bød velkommen til generalforsamlingen og på hendes opfordring valgtes Niels Karrisø som dirigent og Camilla Larsen som referent. Som stemmetællere valgtes Charlotte og Dorte.

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.

En andelshaver satte spørgsmålstegn ved den afstemning af boligafgift, der var blevet foretaget ift. den pågældendes beboelseskvadratmetre i loftsudvidelsen. Dirigenten henstillede til, at den pågældende rettede sin personlige forespørgsel direkte til Sven Westergaards Ejendomsadministration.

En andelshaver ville gerne have præciseret, hvor meget viden bestyrelsen har om opgravningen til metroprojektet, herunder om grunden er forurennet eller ej. Foreningen har øjensynligt ikke krav på at blive informeret af miljømyndighederne om detaljerne i undersøgelserne – i hvert er det på trods af megen dialog indtil videre ikke sket. Bestyrelsen arbejder derfor videre med spørgsmålet, idet fuld information om det spørgsmål er væsentligt for livet i gaden og for vurderingen af, hvordan man skal forholde sig til forureningen.

En andelshaver tilføjede at grunden ved byfornyelse blev fundet stærkt forurennet, hvorfor der ikke kunne blive lagt græs på denne jord. Formanden bekræftede at bestyrelsen ville forfølge dette, og forsøge at få større indblik i netop forureningsspørgsmålet.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab 2010 og budget 2011.

Anette Holmskov gennemgik regnskabet 2010.

Regnskabet er udarbejdet i henhold til den nye vejledning fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Regnskabet havde en ren revisionspåtegning.

Resultatopgørelsen var vist sammen med budgettet og sidste års tal.

Indtægterne androg i alt tkr. 18.351.

Omkostningerne var præget af prisstigninger på vand, større udgifter til snerydning, og under administration større udgifter advokat og fællesarrangementer. Der har til gengæld været stor besparelse på viceværtsomkostninger.

På spørgsmål svarede Anette, at udgifterne til altandøre ikke vedrørte altanprojektet, men de eksisterende franske altandøre, der i flere tilfælde har skullet skiftes pga. råd. Dette har der været

budgetteret med.

Renter netto var positivt præget kursreguleringen på foreningens obligationer.

Årsresultatet blev herefter et overskud på tkr. 1.635.

De materielle anlægsaktiver udgjorde pr. 31/12-2010 tkr. 512.067, de finansielle tkr. 145.797 efter udtrækning af obligationer, og omsætningsaktiverne tkr. 22.373.

I alt aktiver tkr. 680.227.

Det blev bemærket at den offentlige ejendomsværdi pr. 1/10-2010 udgjorde tkr. 1.090.000.

Egenkapitalen androg tkr. 3.410. Den lave rente havde påvirket markedsværdien af foreningens swap-aftaler.

Den langfristede gæld udgjorde tkr. 667.583, og den kortfristede gæld tkr. 9.245.

Andelskroneberegningen blev gennemgået. Bestyrelsens forslag lød på kr. 25.452 pr. kvm med en indeholdt reserve på 10 % af den offentlige vurdering. Sidste års andelsværdi lød på kr. 25.784 og differencen skyldtes kursregulering samt et lille fald i ejendomsvurderingen.

Der var spørgsmål til bla. foreningens lån og formanden meddelte, at en analyse udarbejdet af revisor var tilgængelig på foreningens hjemmeside.

En andelshaver ville gerne høre om handelsværdierne for foreningens lejligheder og dirigenten kunne meddele, at de var stigende, specielt på lejlighederne med altan.

En andelshaver spørger, om der kan findes en anden udbyder af TV i stedet for YouSee. Bestyrelsen vil undersøge, hvad foreningen i sin tid har forpligtet sig til overfor YouSee.

Den negative drift af beboerlokale og kontor skyldtes væsentligst istandsættelse og indkøb af nyt indbo.

Regnskabet 2010 med en andelskrone på 25.452 kr. pr. m² gældende fra 28/4-2011 blev herefter enstemmigt godkendt.

Anette Holmskov gennemgik budgettet 2011.

Budgettet var sammenlignet med det netop vedtagne regnskab 2010 og sidste års budget.

Bestyrelsen foreslog en boligafgiftsstigning på 5 % gældende fra 1/6-2011. Man kom således op på 2007-niveau.

Der var ikke budgetteret med salg af lejligheder.

I alt indtægter tkr. 18.926.

Omkostningerne var præget af en jævn udvikling.

Der var omkostningsstigninger til anden renholdelse bla. på grund af gårdene, og administrationshonoraret stiger på grund af momspligt pr. 1/1-2011.

Årets resultat forventes hermed at blive et underskud på tkr. 2.368, og det likvide underskud på tkr. 1.890.

Formanden fortæller, at det største af vedligeholdelsesprojekterne, er maling af vinduer og facadearbejde mod vest.

En andelshaver spørger, om der indenfor en kort årrække vil ske istandsættelse af opgangene. Formanden bekræfter, at tilstanden af opgangene er meget forskellig rundt omkring, og at man vil se på de hårdest ramte snarest muligt.

På forespørgsel erklærer dirigenten, at man ikke er forpligtet til at beregne det konkrete beløb i boligafgiftsstigning på 5 % for hver andelshaver.

Budget 2011 blev herefter med alle stemmer mod en (der undlod at stemme) vedtaget med en boligafgiftsstigning på 5 % gældende fra 1/6-2011.

4. Forslag.

a. Forslag om trapper til altandør

Bestyrelsesmedlem Denis Bowers forelagde det udsendte forslag.

En livlig debat udviklede sig herom.

En andelshaver spørger, om man kan risikere at skulle fjerne faste bede. Denis fortæller, at det tager man stilling til i den konkrete situation.

En anden andelshaver frygter, at trappen tager for meget plads i de små gårde. Dennis besvarer, at trappen vil fylde ca. en meter ud i gården.

En tredje andelshaver spørger, om man kan tage det ind under altanprojektet. Formanden fortæller, at finansieringsformen for altanprojektet ikke kan anvendes til dette projekt, da størrelsesordenen er meget lille.

Andelshaver frygter, at det vil gå ud over cykelstativerne. Formand svarer, at man ikke vil nedlægge cykelstativer.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning. Forslaget blev vedtaget med

overvældende majoritet med følgende ordlyd:

”Bestyrelsen bemyndiges til efter ansøgning fra andelshaver at tillade opførelse af trapper fra stueejligheder med fransk altan (indadgående dør). Ansøgning om tilladelse behandles efter retningslinjerne for ”små-installationer”

b. Forslag om snestoppere på tagene.

Forslagsstiller Bente Hoffmann gennemgik og begrundede forslaget.

Forslaget går ud på, at der skal foranstaltes snestoppere på tagene, som der var før byfornyelsen, så risikoen mindskes for nedfaldende sne.

Efter en kort debat satte dirigenten forslaget under afstemning.

Med overvældende flertal vedtog forsamlingen, at bemyndige bestyrelsen til at undersøge mulighederne og eventuelt gennemføre et projekt indenfor en beløbsramme på tkr. 200.

c. Forslag om ny strygerulle til vaskeriet.

Andelshaver Peter Rasmussen gennemgik og begrundede forslaget.

En kort diskussion om nytten og brugen af strygerulle udspandt sig.

Med overvældende majoritet besluttede forsamlingen, at bemyndige bestyrelsen til at indkøbe en ny strygerulle til max. kr. 25.000,00.

d. Forslag om nedsættelse af udvalg for at reducere låneomkostninger.

Andelshaver Ole Hoff Lund gennemgik og begrundede forslaget.

Udvalget ville undersøge, om der var muligheder for at reducere foreningens låneomkostninger.

Dirigenten påpegede, at udvalget rapporterede til bestyrelsen og henviste til vedtægternes § 29 stk. 2: ” Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter med henblik på besparelser i ydelser i forhold til eksisterende lån.”

Med overvældende majoritet besluttede forsamlingen at nedsætte låneudvalget.

Udvalget og bestyrelsen aftaler det videre arbejde.

e. Forslag om fællesindkøb og opbevaring af børnesæder.

Andelshaver Per Christian Werenskjold gennemgik og begrundede forslaget.

Forslaget slog til lyd for, at der skal indkøbes 2-4 børnestole til anvendelse i de delebiler, der måske opnås tilslutning til i gaden.

Formanden mener, at det er rigtigst at tage stilling til indkøb af børnesæder, når tilslutningen til delebilsordningen er kendt.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning. Med overvældende majoritet besluttede forsamlingen at udskyde afstemning af forslaget til næste general forsamling.

De der er interesseret i en delebilsordning, bedes henvende sig til Per.

f. Forslag om retningslinjer til fremtidigt altanbyggeri.

Niels Karrisø fastslog indledningsvis, at man med de nugældende regler vedtaget på generalforsamling 10/8-2008 til enhver tid med bestyrelsens og myndighedernes tilladelse kan etablere en altan.

Der var indkommet 2 forslag.

Andelshaver Margalith Kurzweil gennemgik og begrundede sit forslag om, at man fremover kun skulle kunne ansøge om altan hvert tredje år - første gang i 2013.

Andelshaver Søren Vestergaard begrundede sit forslag om, at man skulle kunne ansøge om altan hvert andet år - første gang i efteråret 2011.

En livlig debat udviklede sig om bla. stillads- og støjgener.

En andelshaver spørger, om andele i nr. 30 kan få altan ud imod facaden ("gård 4). Denis siger, at det ikke vil blive tilladt.

Dennis beretter, at ca. 15 andelshaver lige nu er interesserede i at få opført altan, hvor der i den store runde var godt 200. Selve opførelsen vil formentlig tidligst kunne blive påbegyndt i foråret 2012.

Dirigenten satte herefter forslaget om, at altanansøgninger begrænses til hvert 3. år, første gang i 2013, under afstemning. Med overvældende majoritet blev forslaget forkastet.

Herefter blev forslaget om, at altanansøgninger begrænses til hvert 2. år, første gang i efteråret 2011, sat under afstemning. Med 31 stemmer mod 23 blev dette forslag

vedtaget.

Denis beder interesserede om at skrive sig op, det er ikke bindende.

Ad dagsordenens pkt. 5. Valg til bestyrelsen

Til formand genvalgte Eva Madsen med akklamation.

Til bestyrelsen valgtes efter kampvalg, ligeledes med stort bifald, Rikke F. Ludwigsen.

Som 1. suppleant valgtes Hanne Müller og som 2. suppleant Bente Hoffmann ligeledes med bifald.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>		<i>Årstal</i>
Eva Madsen	Sk. 29, 1. th.	formand	På valg i 2013
Denis Bowers	Sk. 24, 4. th.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2012
Allan Hørup Christensen	Sk. 17, 1.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2012
Agner Storm	Sk. 50, st. tv.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2012
Rikke F. Ludwigsen	Sk. 40, st. th.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Hanne Müller	Sk. 16, 3. th.	1. suppleant	På valg i 2012
Bente Hoffmann	Sk. 17, st. th.	2. suppleant	På valg i 2012

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

Liselotte Justesen, Sønder Boulevard 30. 4. th. opfordrer til at tage kontakt til hende for at samarbejde om, at få nogle lyddæmpede vinduer ifm. ekspropriationsprocessen til Metro.

Charlotte og Joan, som sidder i festudvalget, opfordrer stærkt andre til at melde sig, da de fraflytter foreningen. Hvis man har interesse herfor, bedes man henvende sig til bestyrelsen. Hvis ikke mindst fem melder sig, vil festudvalget blive nedlagt.

En andelshaver efterspørger nogle ordensregler vedr. børnelegetøj, som fylder i gården. Formanden siger, at cykelkældrene skal bruges udelukkende til opbevaring af cykler (og sine steder havemøbler, grill'e m.v), mens barnevognsrummene er til barne- og klapvogne. . Børnenes legetøj skal opbevares i de individuelle opbevaringsrum (kældre/loft) eller med

hjem efter endt dag i gårdene. Rulleskøjter, skate-boards, løbehjul og legecykler skal ikke i cykelkældrene. Bestyrelsen har samlet nyttig information om livet i de små gårde, som man opfordres til at læse. Informationen er lagt ud på www.skydebanen.dk

Denis, beretter at man kan få klar eller matglas sideskærm til altanen, hvis dette ønskes. Bestyrelsen skal godkende opsættelsen af sideskærmene. Hvis man har interesse for at købe en sideskærm, skal man tage kontakt til Denis.

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

København, den 27. april 2011

Som dirigent:

