

REFERAT

A/B Woltershus – ordinær generalforsamling

Mødested: Kantinen hos Ordnung, Lergravsvej 53, 2300 København S
Mødedato: Tirsdag den 30. april 2013
Repræsenteret: 17 andelshavere, heraf 6 ved fuldmagt

Endvidere var ejendomsadministrator Maria Therkildsen fra DEAS A/S mødt.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberegning samt godkendelse af årsrapporten
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag til vedtagelse af husorden.
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af suppleanter
8. Valg af administrator
9. Valg af revisor
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent.

Formanden Malene Vindel bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling og foreslog Maria Therkildsen valgt til dirigent. Da ingen protesterede, takkede Maria Therkildsen for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet i henhold til vedtægternes § 22 og § 23.

Generalforsamlingen var beslutningsdygtig til dagsordenens punkter, med undtagelse af et indkommet forslag om ændring af vedtægterne, som krævede tilstedeværelse af 2/3 af foreningens medlemmer (svarende til et fremmøde på 33 medlemmer). Forslaget kunne foreløbigt vedtages, hvorefter det kunne vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling.

Maria Therkildsen blev endvidere valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens formand Malene Vindel aflagde bestyrelsens beretning.

Malene oplyste, at de havde en god dialog med politiet. Beboerne blev samtidig opfordrede til, at rette henvendelse til bestyrelsen såfremt der i området opleves mistænkelig adfærd. Derudover kunne man kontakte Amager lokale politibetjent kaldet *Din betjent* som kan træffes på tlf. 72 58 80 04. Foreningens kontaktperson hedder Jonas. Politiet ønskede signalement af de mistænkte sko, eftersom flere af de mistænkte i området bærer det samme tøj.

Foreningen får afhentet storskrald gratis. Beboerne skal blot stille det ned i gården, så vil bestyrelsen bestille afhentningen hos kommunen. Dette gælder dog ikke byggeaffald, som man fortsat selv skal aflevere på genbrugsstationen.



Foreningen havde fortsat et tomt erhvervslejemål, som forsøges genudlejet. Der havde været interesserede lejere til lokalet, men de var faldet fra efterfølgende. Bestyrelsen var fortrøstningsfuld idet lokalet er i rigtig fin stand og fremstår indbydende.

Bestyrelsen havde det seneste år arbejdet med renovering af gårdfacaden og havde håbet de kunne stille forslag om renovering på generalforsamlingen. Ejendommens værdi er betinget af gårdfacade og resten af ejendommen fremstår i velvedligehold stand. Bestyrelsen vil arbejde videre med projektet det kommende år.

Bestyrelsen havde forsøgt, at undersøge eventuelle ulovlige fremlejeforhold blandt andelshaverne. Vedtægternes § 11 blev hertil præciseret, hvortil det står anført, at en andelshaver kan fremleje sin lejlighed på normalt 2 år. Har man haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år før ny fremlejeperiode kan godkendes. **Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.**

Der var blevet opsat kameraer i opgangene. De filmer når de blinker rødt.

Da der herefter ikke var flere kommentarer eller spørgsmål til bestyrelsens beretning blev den taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberegning samt godkendelse af årsrapporten.

Dirigenten gennemgik årsrapport for 2012 i hovedtræk og oplyste, at revisionspåtegningen var blank.

Indtægterne androg kr. 3.468.122, hvilket var ca. kr. 30.000 mere end budgetteret, hvilket bl.a. fremkom af øgede indtægter efter en stigning på 2 % pr. 1/6-2012.

Udgifterne androg kr. 1.215.949, som var ca. kr. 78.000 mindre end budgetteret, hvilket bl.a. fremkom af en besparelse på udgifterne til vedligeholdelse. Foreningens finansielle omkostninger androg kr. 2.081.535, der efter betaling af skat udviste et resultat før afdrag på kr. 323.303.

Årets resultat udviste et overskud på kr. 111.244 efter afdrag på prioritetsgælden.

Aktiver og passiver balancerede med kr. 49.282.457, hvortil egenkapitalen udgjorde kr. 5.097.697.

Den maksimale andelskrone var i henhold til årsrapporten beregnet ud fra den offentlige ejendomsvurdering 2012 og udgjorde kr. 5,8348. Bestyrelsen foreslog en andelskrone på kr. 5,8348.

Da der ikke var nogen spørgsmål til årsrapporten, konstaterede dirigenten herefter, at denne samt andelskronen på kr. 5,8348 blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

Dirigenten gennemgik foreningens budget for 2013 i hovedtræk og oplyste, at der var afsat kr. 334.975 til almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

Det bemærkes, at boligafgiften var budgetteret med en stigning på 2 % pr. 1/6-2013 i lighed med sidste år.

Det bemærkes endvidere, at erhvervslejen var budgettet uændret, men at denne indtægt ville falde såfremt det ledige lokale ikke blev genudlejet.

Årets resultat budgetteredes med et overskud på kr. 100.000.

Da der ikke var flere spørgsmål til driftsbudgettet, kunne dirigenten konstatere, at budgettet for 2013 var vedtaget med samtlige mulige stemmer.

5. Forslag

Dirigenten oplyste, at der var indkommet to yderligere forslag, der havde været fremsendt forud for generalforsamlingen.

a. Bestyrelsen stiller forslag til vedtagelse af husorden.

Bestyrelsen blev på sidste generalforsamling opfordret til, at lave en husorden. Det blev præciseret, at husordenen var en 1. udgave hvortil bestyrelsen var meget interesseret i kommentarer eller forslag til ændringer som beboerne måtte have.

Som supplement til husordenens regler omkring **musik** blev det oplyst, at brandvedtægtsens regler herom fortsat gjaldt. Politivedtægten bestemmer, at det er tilladt at spille musik indtil kl. 01:00. Der udspandt sig en drøftelse hertil, og bestyrelsen ville overveje at sætte en tidsbegrænsning på.

Det blev præciseret, at husordenen skulle rettes til, således at byggeaffald slettes af punktet **affald**. Det er ikke tilladt, at henstille byggeaffald i gården.

En andelshaver nævnte, at årsagen til at tv-signalet med mellemrum forsvinder fra fjernsynet er, at busstoppestedets tidstavle kan genere foreningens tv-frekvens. Hvis beboere oplevede andre problemer med tv-signalet skal man rette henvendelse til sin udbyder.

Der var herefter ikke yderligere til forslaget, hvorpå dirigenten satte forslaget til skriftligt afstemning. Efter optælling kunne det konstateres, at forslaget var vedtaget med overvejende flertal.

Den vedtagne husorden vedlægges nærværende referat.

b. Regler om husdyrhold.

Forslagsstilleren var ikke selv til stede for at motivere forslaget, men havde i stedet anmodet Jakob Ørstrup om, at læse forslaget op.

En andelshaver kommenterede forslagets punkt 5 om tilladelsen til, at hunde kunne opholde sig i gården. Det skabte utryghed blandt nogen, at et barn kunne risikere at opholde sig i gården med en hund uden snor. Andelshaveren kunne hertil have ønsket en anden formulering af punktet.

Da der ikke var yderligere til forslaget, satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning. Efter optælling kunne det konstateres, at forslaget var faldet med overvejende flertal.

Det blev således konkluderet, at de beboere, som har hund i dag snarest skal finde en løsning på at skille sig af med disse, idet hus- og kæledyrshold ikke er tilladt.

Til orientering benyttes lejelovens bestemmelser § 20, litra E, hvilket vil sige, at såfremt man ikke overholder foreningens gældende husorden og vedtægter, kan det resultere i en eksklusion af andelsboligforeningen.

c. Forslag om vedtægtsændring

Som nævnt ved mødet begyndelse, oplyste dirigenten at vedtagelse af forslaget krævede mindst 2/3 af medlemmerne var til stede for en endelig vedtagelse af forslaget. Da dette ikke var tilfældet, kunne forslaget foreløbigt vedtages, hvorefter det kunne endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling senere.

Sabine Bangly motiverede sit forslag og forklarede, at hun gerne ville være medbestemmende til hvem der flyttede ind i foreningen. Det var årsagen til, at forslaget var en ændring af vedtægternes § 13 D, der i stedet ønskedes rettet til en **indstillingsliste** fremfor en **ekstern venteliste**.

Efter en god dialog, satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning og kunne efter optælling konstatere, at forslaget var foreløbigt vedtaget med overvejende flertal.

De vedtagne tilrettede vedtægter vil blive eftersendt.

6. Valg til bestyrelsen.

I henhold til foreningens vedtægter var samtlige bestyrelsesmedlemmer på valg for en 1 årig periode.

Der skulle vælges ét bestyrelsesmedlem, hvortil Kim Andersen stillede op. Da der ikke var nogle modkandidater blev Kim Andersen enstemmigt valgt..

Herefter skulle den øvrige bestyrelse vælges, hvor alle de nuværende medlemmer genopstillede. Formand Malene Vindel, Rasmus Vestergaard, Winnie Kjærsgaard, Jacob Ørstrup, Jon Henriksen og Carlos Werner blev alle enstemmigt valgt.

Valg af suppleanter.

Til suppleanter kunne vælges en eller to, for 1 år af gangen. Jens Hauschildt modtog genvalg mens Sabine Bangly stillede op til den anden ledige suppleantpost.

Bestyrelsen kunne oplyse, at de tidligere havde afholdt bestyrelsesmøder en gang om måneden og at alle medlemmer incl. suppleanter bliver inviteret hertil.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand Malene Vindel,	Lybækgade 2, 4. th.	på valg i 2014
Bestyrelsesmedlem Rasmus Vestergaard	Lybækgade 4, st. th.	på valg i 2014
Bestyrelsesmedlem Winnie Kjærsgaard	Holmbladsgade 52, 2. th.	på valg i 2014
Bestyrelsesmedlem Kim Andersen	Woltersgade 3, 2. tv.	på valg i 2014
Bestyrelsesmedlem Jakob Ørstrup	Woltersgade 3, 3. th.	på valg i 2014
Bestyrelsesmedlem Jon Henriksen	Holmbladsgade 50, 3. tv.	på valg i 2014
Bestyrelsesmedlem Carlos Werner	Woltersgade 3, 2. th.	på valg i 2014
Suppleant Jens Hauschildt	Holmbladsgade 50, 4. tv.	på valg i 2014
Suppleant Sabine Bangly	Lybækgade 4, 1. tv.	på valg i 2014

7. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog IN-Revision, Gersonsvej 7, 2900 Hellerup, tlf. 39 45 22 22 valgt som foreningens fremtidige revisor.

Der var ingen indvendinger hertil, hvorfor de blev enstemmigt valgt.

8. Eventuelt.

Bestyrelsen oplyste, at foreningen tidligere VVS-installatør i foreningen er blevet udskiftet. Samarbejdet med Dige VVS har ikke fungeret optimalt. Flere andelshavere havde tilsluttet sig den dårlige service. Den nye udbyder, der var valgt er CPH VVS Aps, Prags Boulevard 47, kld., 2300 København S, tlf. 26 71 06 91.

Der udspandt sig en debat om problemer med cisternen i toilettet. En andelshaver kunne anbefale, at afkalke cisternen, da det havde vist sig at hjælpe.

CPH VVS er en anbefaling fra bestyrelsen, som kan benyttes til forskellige VVS-opgaver.

Jon Henriksen havde taget en snak med CPH VVS og oplyst dem om ejendommens installationer og særpræg.

En andelshaver kommenterede, at der var store gener med røglugt inden i lejligheden. Man formodede, at røgligten trængte ind fra udluftningskanaler men også via gulv, vægge m.v. Det blev anbefalet, at fuge omkring røret ved radiatoren samt ved fodpanelet ved gulvet. Ved at lukke disse åbninger kunne en stor del af røggenerne fjernes.

Bestyrelsen ville sende en dato ud omkring arbejdsdagen. Såfremt en eller flere beboere havde en god idé til et festligt indslag, opfordrede bestyrelsen til, at man selv tog initiativ til tiltaget.

En andelshaver fik på forespørgsel oplyst, at trappenedgangen ved Woltersgade 3 under ejendommen også ville blive renoveret samtidig med bagfacaden.

Det blev oplyst, at foreningens hjemmeside desværre var midlertidig lukket, idet webhotellet var overgået til et nyt firma. Den vil snart genåbne.

Bestyrelsen kommenterede, at man havde valgt at sende nyhedsbreve ud, hvor man på denne måde orienterede beboerne. Det var et bevidt fravalg af facebook og lignende.

Det blev dertil suppleret, at bestyrelsen fortsat ønsker henvendelser til bestyrelsens fælles e-mail: ab@woltershus.dk, som bliver kontrolleret jævnligt. Bestyrelsen ønskede ikke telefonisk henvendelse.

Dertil er alle beboere velkomne til bestyrelsens månedlige møde, hver den 1. tirsdag i måneden kl. 18:00. Mødet afholdes bagerst i et lokale hos Riccos kaffebar. Mødet er i maj måned flyttet til den 14/5-2013.

En andelshaver fik på forespørgsel oplyst, at såfremt der manglede el-pærer på loftet eller andre steder skal det noteres på sedlen til viceværten i opgangen, så ordner viceværten det.

Der blev stillet spørgsmål til hvorvidt man havde overvejet opsætning af altaner. Der blev hertil svaret, at forslaget havde været arbejdet på for ca. 5 år siden. Der forelå tegninger, materialer, tilbud m.v., som kunne opdateres. Forslaget blev ikke vedtaget sidst det blev stillet, men andelshaverne var altid velkomne til at bringe forslag op til en generalforsamling.

Bestyrelsen oplyste, at vasketavlen var blevet opdateret. Der var sat en seddel op i opgangen, hvor man skal skrive sig på såfremt man manglende en vaskelås. Det kostede andelshaveren kr. 100,00, at få en ny nøgle/lås.

Der var herefter ikke yderligere til punktet. Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 19:50 og takkede for god ro og orden.

Underskrift:

Dirigent



Maria Therkildsen
Ejendomsadministrator

Bestyrelsen:

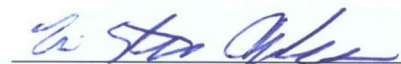


Formand Malene Vindel

Rasmus Vestergaard



Winnie Kjærsgaard



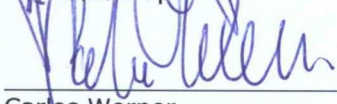
Kim Andersen



Jacob Ørstrup



Jon Henriksen



Carlos Werner