

**REFERAT
FRA
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
A/B SKOLEHOLDERGÅRDEN AF 1997**

Den 24. oktober 2013, kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 på Biblioteket, Store Sal, Rentemestervej 76, 2400 København NV, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse og suppleanter og medlemmer til fælleshusudvalget.
7. Eventuelt.

Ad pkt. 1:

Til dirigent valgtes advokat Niels Hupfeld, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, indvarslet og beslutningsdygtig med hensyn til samtlige punkter på dagsordenen, idet 57 andelshavere var mødt, heraf 3 ved fuldmagt.

Ad pkt. 2:

Bestyrelsesformand Heinz Sørensen aflagde beretning for det forgangne år på vegne bestyrelsen. Beretningen er vedhæftet nærværende referat.

Herefter var der anledning til at stille spørgsmål.

En andelshaver forespurgte til benyttelsen af fælleshuset til festlige lejligheder. Repræsentanterne for fælleshusudvalget tilkendegav, at når man låner fælleshuset, kan man benytte det frem til kl. 1.00, hvorefter der skal være lukket og slukket. Flere andelshavere gjorde opmærksom på, at dette ikke blev overholdt i forbindelse med afholdelse af fester og lignende, hvilket var til stor støjmæssig gene for andre andelshavere.

Der udspandt sig en længere drøftelse om, hvorledes der skulle forholdes med henblik på at sikre, at beboere, der har lånt fælleshuset, overholder de for fælleshuset gældende regler. Herunder blev bl.a. foreslået automatisk lukning af strøm kl. 1.00 m.v. Bestyrelsesformand Heinz Sørensen gjorde på forespørgsel opmærksom på, at det er alene andelshavere og lejere i A/B Skoleholdergården af 1997, som kan låne fælleshuset. De nævnte skal altid være til stede i fælleshuset når dette er lånt.

Efter enkelte yderligere spørgsmål herunder til den fremtidige benyttelse af vaskeriet noterede dirigenten, at der ikke var yderligere til beretningen, hvorfor denne blev taget til efterretning af de forsamlede.

Ad pkt. 3:

Advokat Niels Hupfeld gennemgik årsregnskab med resultatopgørelse og balance indeholdende forslag om ansættelse af andelskronen.

Efter enkelte bemærkninger og spørgsmål, blev årsregnskabet med den foreslåede andelskrone på kr. 7.894,21 pr. m² sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 4:

Advokat Niels Hupfeld gennemgik det med indkaldelsen udsendte driftsbudget for det igangværende år.

En andelshaver forespurgte til, hvorfor der igen i år bliver varslet en stigning i boligafgiften, når dette også var tilfældet sidste år.

Administrator advokat Niels Hupfeld svarede, at der de seneste par år desværre har vist sig et større vedligeholdelsesbehov end tidligere. Bestyrelsesformand Heinz Sørensen supplerede med, at det er en ældre ejendom, hvorfor der til stadighed skal foretages vedligeholdelse af samme. Andelsboligforeningens bestyrelse håber at man kan komme tilbage til et lavere udgiftsniveau for så vidt angår vedligeholdelsen, men har fundet det nødvendigt, at man igen vedtager en forhøjelse af boligafgiften, således at man har de fornødne midler til rådighed til fremtidige vedligeholdelsesarbejder i det omfang, disse måtte vise sig nødvendige. Generelt har stigningen i boligafgiften igennem de seneste mange år været meget beskeden for andelshaverne i A/B Skoleholdergården af 1997. Bestyrelsen vil selvfølgelig fortsat have fokus herpå.

Dirigenten redegjorde for, at administrator havde forhandlet med diverse forsikringsselskaber og i den forbindelse er det lykket at få reduceret udgiften til forsikring med ca. kr. 120.000 p.a. Den nuværende forsikring kan dog ikke opsiges på nuværende tidspunkt, men først i 2014. Besparelsen vil derfor først slå igennem næste år.

En andelshaver forespurgte til udgiften til renholdelse. Bestyrelsesformand Heinz Sørensen svarede herpå, at man i årets løb havde søgt at imødekomme mange tilkendegivelser på sidste års generalforsamling om, at der burde foretages hovedrensning i ejendommen. Dette har man foranlediget gennemført og betalt for i 2012/13. Kvaliteten af det udførte arbejde har dog ikke været tilfredsstillende. Den i budgettet afsatte udgift til renholdelse på kr. 400.000 er meget konservativt ansat og forventes at blive mindre end det anførte beløb. Overskydende beløb vil blive henført til vedligeholdelsesposten.

Efter enkelte yderligere bemærkninger, blev budgettet sat til afstemning incl. foreslået boligafgifts stigning, hvorved dirigenten konstaterede, at budgettet blev vedtaget med stort flertal.

Boligafgiftsstigningen træder i kraft med virkning fra 1. december 2013.

Budgettet var endvidere ledsaget af et antennebudget, der viste en stigning i antenneudgiften på kr. 21,61, der ligeledes træder i kraft 1. december 2013.

Ad pkt. 5:

Forslag 1:

Der var indkommet følgende forslag fra Kristina Otzen, der gav møde ved fuldmægtig:

Forslag om ændring af vedtægternes § 12 således at nuværende stk. 1 og 2 udgår og som nyt stk. 1 indsættes:

“En andelshaver har ret til at fremleje og udleje eller udlåne hele eller dele af sin lejlighed i henhold til lejeloven. Herudover kan en andelshaver fremleje/udleje/udlåne sin lejlighed, såfremt det ikke er til gene for ejendommen eller de øvrige beboere. Vilklårene skal fremsendes til godkendelse hos bestyrelsen, der kun kan nævnte godkendelse, såfremt der er væsentlige og relevante grunde herfor.”

Forslagsstillers fuldmægtig fik i første omgang mulighed for at motivere, hvilket hun gjorde kortfattet.

Dirigenten redegjorde herefter for de nugældende regler i andelsboligforeningens vedtægter, som begrænser mulighederne for udleje af sin andelsbolig til de regler, der gælder lejerens fremleje af deres lejlighed i henhold til lejelovens bestemmelser herom.

Efter en del debat blev forslaget sat til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede, at det blev forkastet med stort flertal.

Forslag 2:

Der var indkommet følgende alternative forslag fra Kristina Otzen, eftersom forslag 1 ikke havde opbakning:

Forslag om ændring af § 12, stk. 1, således, at stk. 1 ændres til følgende ordlyd:

“En andelshaver kan udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet. Bestyrelsen kan alene nægte godkendelse, såfremt der er væsentlige og relevante grunde herfor.”

Forslagsstiller fik først lejlighed til at motivere sit forslag vis sin befuldmægtigede på generalforsamlingen.

Efter enkelte bemærkninger til forslaget, blev dette sat til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede, at det var forkastet med stort flertal.

Forslag 3:

Kristina Otzen havde tillige fremsat følgende forslag:

Det foreslås, at foreningen vedtager at skifte administrator til Ejda Ejendomsadministration iht. vedhæftede tilbud. Subsidiært foreslås det, at bestyrelsen pålægges at indhente mindst 2 tilbud på administration, som sammen med vedhæftede tilbud fremlægges på næste ordinære generalforsamling, som senest skal afholdes 30. april 2014.

Dirigenten redegjorde for, at ifølge andelsboligforeningens vedtægter skal administrator være bestallingshavende advokat. Ejda Ejendomsadministration har ingen advokat i ejerkredsen eller blandt sine ansatte, hvorfor Ejda Ejendomsadministration ikke kan blive administrator for A/B Skoleholdergården af 1997.

Som konsekvens heraf kunne forslaget ikke sættes til afstemning.

Nuværende administrator gjorde i den forbindelse opmærksom på, at det indhentede administrationstilbud alene gav tilbud på administration af foreningens andelslejligheder og lejeboliger. I tillæg hertil administrerer nuværende administrator mere end 100 enheder for A/B Skoleholdergården af 1997 fordelt på kælderlejemål, erhvervslejemål, garager, parkeringspladser m.v. Endvidere er der en række øvrige forskelle i, hvilke ydelser der er indeholdt i det af forslagsstiller indhentede administrationstilbud i forhold til de ydelser, som nuværende administrator leverer til A/B Skoleholdergården af 1997. Man kan derfor ikke umiddelbart sammenligne de to administrationstilbud.

Dirigenten gjorde forslagsstillers befuldmægtigede opmærksom på, at næste ordinære generalforsamling i henhold til vedtægterne skal afholdes efter regnskabsårets afslutning i efteråret 2014. Forslagsstiller frafaldt anden del af forslaget om administratorkift.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at såfremt andelshavere fremadrettet ønsker at stille forslag om ændring af vedtægter, administratorkift eller lignende, så må man meget gerne rette henvendelse til bestyrelsen forinden forslagene fremsættelse, således at man af bestyrelsen kan blive vejledt om udformningen af forslagene og herunder kan drøfte med bestyrelsen om samme synes, at forslagene er fornuftige og hensigtsmæssige.

Ad pkt. 6:

Heinz Sørensen blev genvalgt som formand for 2 år, tidligere suppleant Rikke Frøhlich blev valgt til bestyrelsen for 2 år. Efter kampvalg mellem Kasper Elbo, Anders Larsen og David Okulo, blev Anders Larsen valgt til bestyrelsen for 1 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Heinz Sørensen – formand	2 år
Carsten Junker – kasserer	1 år
Rikke Frøhlich - bestyrelsesmedlem	2 år
Anders Larsen – bestyrelsesmedlem	1 år
Anita Skjolden – bestyrelsesmedlem	1 år

Som suppleanter blev valgt Kasper Elbo og David Okulo for det kommende år.

Der blev ligeledes valgt følgende repræsentanter til fælleshusudvalget:

Bente Rasmussen
Angeline Banke
Lis Wigh

Ad pkt. 7:

Bestyrelsesformand Heinz Sørensen redegjorde på givne foranledning for bestyrelsens ønsker om at foretage oprydning af cykler i ejendommens gård/på ejendommen.

Et par andelshavere gjorde opmærksom på mangelfuld afslutning af asfaltbelægningsarbejderne i foreningens gård. Bestyrelsen vil arbejde videre hermed.

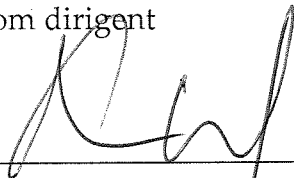
En andelshaver gjorde opmærksom på, at flere beboere tilsyneladende ikke overholdt foreningens forbud mod at holde hund. Bestyrelsesformand Heinz Sørensen gjorde opmærksom på, at i fald man er bekendt med at beboere har hund boende i strid med foreningens regler, skal man rette skriftlig henvendelse til bestyrelsen herom. Herefter vil den pågældende andelshaver modtage påbud fra foreningens administrator om omgående at bringe det uretmæssige forhold ophør. Manglende overholdelse af andelsboligforeningens vedtægter og husorden kan i værste fald medføre eksklusion af andelsboligforeningen, således at man tilpligtes at fraflytte sin andelslejlighed.

På forespørgsel fra en andelshaver kunne administrator bekræfte, at man godt må have gæster på besøg, som medbringer hund. Man må blot ikke have en hund boende hos sig permanent.

Efter enkelte yderligere bemærkning hævede dirigenten generalforsamlingen, idet han takkede for god ro og orden.

14/11-2013

Som dirigent

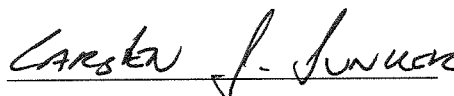


Advokat Niels Hupfeld

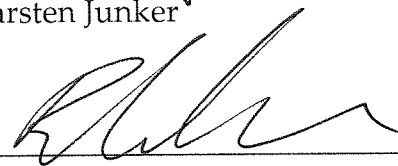
I bestyrelsen:



Heinz Sørensen



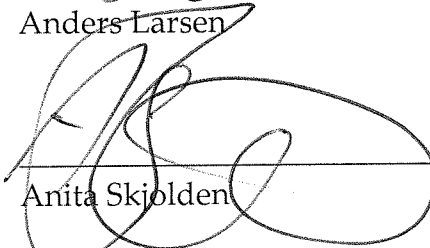
Carsten Junker



Rikke Frøhlich



Anders Larsen



Anita Skjolden

Bestyrelsens beretning for året 2012 - 2013

Året der er gået har været et år med blandede følelser. Først rejste vores næstformand og kort efter døde vores sekretær. Dette betød at vi måtte trække de to suppleanter med ind i bestyrelsesarbejdet. Sygdom har også indfundet sig hos vores gårdmænd hvilket har betydet øgede udgifter på især vvs kontoen. Nu er det ikke alene sygdom der har været årsag til at vvs regningen er blevet dyrere. Vi har stadigvæk gamle faldstammer der løbende trænger til udskiftning.

Vi har i det forgangne år set en bedring når det gælder salg af andele. Dette har medført en stigning af nye andelshavere, som vi selvfølgelig byder velkommen og håber at de sammen med de "gamle" vil gøre denne forening til et sted der er godt at være. Det har været dejligt at se at vores gård har været flittig brugt i gennem sommeren. Dog har der været enkelte tilfælde hvor man ligefrem har brækket grene af for at grille over åben ild. Det ser vi helst at man ikke gør. Skal der grilles, bruger man de til rådighed stående grill og griller kun med trækul.

Når nu jeg er ved gården er der nogle ting bestyrelsen gerne ønsker rettet. Storskrald kan henstilles på pladsen overfor porten i degnestavnen udfor nr. 11, og ikke i diverse mellemgange eller opgange. Det er også forbudt at blokere loftgange med diverse effekter.

Køkkenaffald skal anbringes i de dertil beregnede containere i gården og ikke smides diverse steder, da det tiltrækker rotter.

Endnu en gang skal det præciseres at der i henhold til Københavns brandvæsen ikke må henstilles ting på trapper eller i mellemgange da det er den eneste brandvej vi har.

Vi beder også beboere der henstiller diverse ting under trappen om at fjerne dette.

Bestyrelsen henstiller endnu en gang til rygere der ryger på altaner, om ikke at smide skodder ned i gården. Brug dog et askebæger. Man smider vel heller ikke skodder i lejligheden.

Med hensyn til de motoriserede porte der nu har været i brug gennem længere tid med de børnesygdomme der kan være ved indførelse af noget nyt synes bestyrelsen at de har fungeret efter hensigten. Det er tydeligt at der ikke kommer fremmede personer i gården. Det har dog vist sig at man i et tilfælde har øvet hærværk på en gangport, så det har været muligt at lukke den op uden brik. Der er også de personer der har så travlt at de ikke kan vente på at porten åbner helt, hvorfor de skubber den åben, det skal man ikke da det sætter systemet ud af synkronisering med det resultat at systemet skal nulstilles for at brikkerne virker igen.

Der er også opstået en ny form for hærværk, det er åbenbart blevet en sport at smadre vores gadedøre. Hvem der er årsag til dette kan vi kun gisne om. Men uanset hvem, koster det hver gang foreningen penge at reparere dørene.

Vaskerier

Som alle nok er bekendte med har vaskerierne den seneste tid været gratis at benytte. Det skyldes at visse reservedele ikke længere er tilgængelige til vores vaskekort automat samt de paneler der sidder i vaskerierne. Dette gamle system sad der, da vi blev andelsforening så med den hastighed elektronik har i dag, er dette system så forældet at det ikke mere kan repareres.

Det har derfor været nødvendigt at investere i et nyt betalingsystem. Det nye betalingsystem består af et bestillingspanel der vil være opsat i hvert vaskeri. For at kunne bruge systemet skal man for fremtiden bruge de brikker man har fået udleveret til portene. Når brikken bruges vil der automatisk blive givet besked til administrator, der som før vil inddrive betalingen sammen med huslejen. Det nye system indeholder også muligheden for at bestille vask via internettet.

Når man har bestilt vasketid dvs. dato og klokkeslæt ved hjælp af sin brik kan maskinen/maskinerne ikke anvendes af andre. Skulle man være forhindret i at benytte sin bestilling frigives maskinerne efter en halv time.

Når alle systemerne er oppe i de ni vaskerier vil der blive afholdt et info møde omkring systemets funktioner og hvordan det benyttes. Nærmere oplysninger om dette vil blive ophængt i opgangene.

-Cykler

På baggrund af klager over mængden af parkerede cykler på fortovene indledte bestyrelsen en indsamling af de cykler der ikke blev benyttet. Bestyrelsen uddelte sorte strips til beboerne til at sætte på de cykler i brug, så disse ikke ville blive fjernet. Vi løb dog ind i problemer med, at vi skal opbevare de indsamlede cykler i mindst 4 uger før vi kan få dem afhentet. Hvor og hvordan vi skal finde plads til opbevaringen vil bestyrelsen forsøge at løse.

Som I ved er der blevet bygget nye boliger på Birkedommervej, nedhamringen af piloterings pæle har forårsaget at der er opstået sætningsskader på vores ejendom. Derfor har bestyrelsen anmodet vores ingeniør om at undersøge hvor stor skaden er så vi kan gøre erstatningskrav gældende overfor byggeselskabet. Skulle der være lejligheder der ikke har henvendt sig til bestyrelsen med synlige sætningsskader beder vi disse beboere henvende sig så hurtig som mulig.

YouSee

På sidste års generalforsamling blev vores abonnement med YouSee diskuteret og med udgangspunkt i dette lovede bestyrelsen at tage en snak med YouSee omkring pakketyper og pris. Vi have en repræsentant for YouSee ude og fortælle om muligheden for frit pakkevalg samt mulige ekstra rabatter. Det ville være muligt at ændre den nuværende store pakke til f.eks. den lille. Det ville selvfølgelig medføre en lavere pris og beboere som ønskede flere kanaler eller en anden pakke ville så kunne tilkøbe dette som en ekstra del. For at muliggøre det frie pakkevalg kræves der dog en investering på ca. 300.000 kr.

Vores ejendom er en ældre dame og derfor er hun begyndt at lide af diverse skavanker. Disse skavanker kan ikke altid forudses, så derfor vil der opstå behov for vedligeholdelse. En sådan vedligeholdelse kan være en ekstra udgift der gør, at bestyrelsen ikke altid kan overholde budgettet. Vi prøver derfor i de enkelte situationer at tage stilling til, om udbedringen skal være midlertidig eller skal udføres her og nu, dette vil selvfølgelig give sig udslag i diverse stigninger på visse konti.

Til slut vil oplyse om at foreningen er i gang med at opbygge en hjemmeside, som vi forventer, vil være helt klar inden længe. Vi vil selvfølgelig orientere Jer om hvornår den er køreklar.

Endnu en gang pas på vores ejendom og pas på hinanden.

Bestyrelsen udlægger hermed beretningen til vedtagelse / efterretning.