

ANDELSBOLIGFORENINGEN AABO

www.aabonet.dk/formanden@aabonet.dk

Hillerødgade 27, st.tv.
2200 København N
Telefon: 38 19 51 72

År 2012, den 27. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Aabo, i Hillerødgade Bad og Hal, Sandbjerggade 34, 2200 København N.

1. Velkommen.

Formand Nina Rask Sander bød velkommen.

Det blev oplyst, at ud af 64 andele, var 34 stemmerberettigede til stede heraf 7 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, herunder til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer.

2. Valg af dirigent.

Bestyrelsesmedlem Mette Sarstedt Frederiksen blev af bestyrelsen indstillet som dirigent og valgt med énstemmighed. Advokat Nicholas Wantzin tog referatet.

3. Valg af stemmeudvalg.

Som stemmeudvalg valgtes Henrik Bonnesen og Christina Droob-Hamilton.

4. Bestyrelsens beretning.

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretningen og oplyste at:

- I 2011 har der været 2 salg, mens flere er blevet sat til salg siden.
- Der har været en del fokus på duesikring i løbet af året, således at duer ikke kommer ind i foreningens ejendom. Der vil endvidere blive set på at opsætte 2 skræmmeugler på foreningens tag.
- Der er modtaget klager over støjgener fra nr. 186, der er bestyrelsen side er ved at blive udarbejdet en klage til ejendommen. Såfremt man ønsker at klage, opfordres man til at sende en e-mail til bestyrelsen, således at bestyrelsen kan tage dette med i en klage til nr. 186.

- Der har endvidere været støjgener på grund af hunde og de enkelte andelshavere opfordres til, selv at forsøge at kontakte dem som støjer i første omgang, før man kontakter bestyrelsen.
- Arbejdsweekend har der været afholdt en del af på grund af vandskaden i juli 2011. Bestyrelsen takkede endvidere for god støtte fra beboerne i A/B Aabo.
- Med hensyn til viceværten var der kommet et par klager i løbet af året og bestyrelsen så det som positivt, at når der blev klaget over viceværten, rettede denne forholdsvis hurtigt ind.
- Problemer med skrald har der været en del af i løbet af det forgangne år. Princippet med storskrald er, at når man f.eks. har en stol, der er gået i stykker, stiller man denne til storskrald og ikke hele køb, inventar fra lejligheder/køkkener. Der kommer en ny losseplads ved den tidligere nedlagte Falck-station ved Bispebuen så beboerne skulle få bedre muligheder for selv at kunne komme af med deres storskrald med tiden.
- Madvarer der spildes i foreningens skraldrum har givet en del problemer i det forgangne år og beboerne opfordres til, at rydde op efter sig, når man spilder madvarer, dåser fra makrel i tomat m.v., på grund af bla. rottefarer.
- Cykeloprydning har der lige været set på og vil der igen blive set på i det kommende år, da der er en hel del cykler, der står og flyder og som ender med at blive smidt ud. De tager pladsen fra de øvrige beboers cykler. Det blev præciseret, at cykler alene må stå i cykelskure og ikke andre steder, såsom i porten og gården (udenfor cykelskurene).
- Nye reviderede vedtægter vil komme indenfor overskuelig fremtid.
- Endelig godkendelse af badeværelser er ved at være på plads, når Frederiksberg Kommune har fået de sidste papirer ind fra den tekniske rådgiver.
- Vandskade den 2. juli 2011 har medført en totalrenovering i kældrene, man er i gang og vil begynde i den ene ende og vil slutte i nr. 25 indenfor overskuelig fremtid.
- Bagdørene har flere beboere oplyst, at de binder, hvorfor der vil blive set på dette.
- Afslutningsvis oplyste formanden, at der havde været et dødsfald, idet Gerda Hansen var afgået ved døden og hendes andel var overtaget af de pårørende.
- Med hensyn til Aabonet, oplyste Ari Olesen, at dette ikke har kørt godt nok og at problemet formentlig er, at der er en router, der sidder og giver problemer for resten af ejendommen. Der ses stadig på at udbedre fejlen.

Efter formandens beretning opfordrede en andelshaver til, i forlængelse af vandskaden at der ved fortovet ved nr. 27-29 blev set på asfalten. Bestyrelsesmedlem Mette Frederiksen Sarstedt oplyste, at Frederiksberg Kommune er orienteret derom og når kælderen er færdig, vil der ske en generel gennemgang. Det blev endvidere oplyst, at kloakkerne på Ndr. Fasanvej er blevet spulet.

Der var afslutningsvis stor tak til bestyrelsesmedlem Mette Frederiksen Sarstedt for indsatsen i forbindelse med vandskaden den 2. juli 2011.

Stemmeudvalget kunne efter enkelte spørgsmål konstatere, at beretningen var godkendt med énstemmighed uden håndsoprækning.

5. Forelæggelse af årsrapport for 2011 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten herunder andelskronen.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik årsrapporten for 2011, herunder andelsnoten.

Der var enkelte spørgsmål, specielt vedrørende andelsnoten, hvorfor årsrapport og andelsnote blev taget til afstemning hver for sig.

Stemmeudvalget kunne herefter konstatere, at årsrapporten for 2011 var vedtaget ved håndsoprækning med énstemmighed.

Der var herefter en kort drøftelse omkring andelskronen.

For så vidt angår nedsættelse af andelskronen til 945 pr. generalforsamlingsdato, kunne stemmeudvalget konstatere, at dette blev vedtaget med 30 stemmer for, 2 stemmer imod og 2 hverken for eller imod.

6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2012 til godkendelse. Bestyrelsen foreslår sædvanlig stigning i boligafgiften på 2 % pr. 1. maj 2012.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2012 og oplyste, at bestyrelsen stillede forslag om en stigning i boligafgiften på 2 % pr. 1. maj 2012. Enkelte andelshavere var uenige i formuleringen i indkaldelsen, hvor det fremgik, at der var tale om en sædvanlig stigning i boligafgiften på 2 %.

Der var herefter en kortere debat omkring drifts- og likviditetsbudgettet, herunder spørgsmålet omkring nødvendigheden af en boligafgiftsstigning, hvortil bestyrelsen oplyste, at det som sådan ikke var nødvendigt med en boligafgiftsstigning, men spørgsmålet var mere, om man ville tage små stigninger hvert år eller man ville tage nogle større stigninger på et senere tidspunkt, når det blev nødvendigt. For så vidt angår udgift til telefon blev det præciseret, at udgiften var inklusiv telefongodtgørelse til bestyrelsesmedlemmer.

Med hensyn til bestyrelsens forslag om en boligafgiftsstigning på 2 % pr. 1. maj 2012, kunne det efter en kortere debat konstateres, at der blev stillet ændringsforslag om, at denne steg 1 %.

Idet der var indkommet flere forslag, ville det mest vidtgående forslag blive taget til afstemning først. Da dette var forslag om forhøjelse af boligafgiften på 2 % pr. 1. maj 2012, blev dette taget til afstemning først og såfremt dette blev vedtaget, var det det, der var gældende og såfremt det blev forkastet, ville det næste forslag komme til afstemning og så frellede.

Stemmeudvalget kunne herefter konstatere, at forslaget om stigning i boligafgiften på 2 % pr. 1. maj 2012 var vedtaget med 17 stemmer for, 16 stemmer imod og 1 hverken for eller imod.

7. Forslag.

a. Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægtens § 23 stk. 2 litra 6 om "valg af bestyrelse og kritisk revisor" ændres til "valg af bestyrelse".

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik forslaget og oplyste, at i forlængelse af, at det ikke havde været muligt at finde en kritisk/intern revisor i 2010, havde man på ordinær generalforsamling i 2011 foreslået, at man fjernede bestemmelsen i foreningens vedtægter, således at det ikke var et krav, at der skulle være en kritisk/intern revisor. Det blev bemærket, at man naturligvis godt fortsat kunne vedtage hvert år at have en revisor, såfremt man ønskede at stille dette forslag.

Der var enkelte spørgsmål, der blev besvaret.

Forslaget blev foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling i 2011, men da ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, men der blev opnået et flertal på mindst 2/3 af ja/nej stemmer for forslaget, kunne forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja/nej stemmer på denne generalforsamling, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret på nærværende generalforsamling jf. vedtægtens § 25 stk. 2.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Stemmeudvalget kunne konstatere, at forslaget var endelig vedtaget ved håndsoprækning med énstemmighed.

b. Forslag fra bestyrelsen om etablering af alternative tv og bredbåndsforbindelser.

Bestyrelsesmedlem Frank Brockmann fremlagde forslaget og henviste til supplerende informationer omkring forslaget, der var omdelt til beboerne inden generalforsamlingen og som vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**.

Bestyrelsesmedlem Frank Brockmann oplyste, at som aftalen var i dag, var alle tvunget til at få leveret alle kanaler. Begrundelsen for, at man havde det således i dag var, at man troede, at man havde et sløjfeanlæg, men det viste sig, at foreningen har et returanlæg. Der var indhentet tilbud fra Parknet, som egentlig har et kabel i jorden lige ud for ejendommen, og med Yousee omkring, hvem der kunne levere den bedste/billigste ydelse. Yousee vil gerne vederlagsfrit ombygge til returanlæg mod binding på 5 år. Med et returanlæg, vil man selv kunne bestemme, hvilke pakker den enkelte ønsker at have, herunder muligheden for ikke at have nogle pakker. Der vil ikke være nogen udgifter til ombygningen, men hvis man valgte at indgå et samarbejde med Parknet, vil der være en udgift for foreningen. Som følge heraf indstillede bestyrelsen til, at man godkendte, at bestyrelsen arbejdede videre med at indgå en aftale med Yousee, hvor anlægget uden beregning for foreningen bliver ombygget til returanlæg.

Der var herefter en længere debat omkring forslaget, hvor nogle tilkendegav, at de synes, at en binding i 5 år var for meget og at bindingsperioden skulle være kortere. Til dette oplyste bestyrelsen, at man naturligvis vil forsøge at få bindingsperioden så kort tid som muligt men da man samtidig egentlig ville stå bedre end i dag, måtte det være noget, de fleste kunne tiltræde. Efter enkelte yderligere bemærkninger, tog dirigenten forslaget til afstemning, hvorefter stemmeudvalget kunne konstatere, at forslaget som skitseret jf. bilag 1 var vedtaget med 30 stemmer for, 2 imod og 2 hverken for eller imod.

c. Forslag fra bestyrelsen om elektrificering af porten.

Bestyrelsesmedlem Frank Brockmann fremlagde forslaget og henviste til supplerende informationer omkring forslaget, der var omdelt til beboerne inden generalforsamlingen og som vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**.

Bestyrelsesmedlem Frank Brockmann oplyste, at såfremt forslaget blev vedtaget, ville man etablere en nøgleboks ude på vejen, som når man benyttede denne, ville sørge for, at den store port ville åbne totredjedel og ville lukke efterfølgende. Inde i gården ville der være en knap, man kunne trykke på, hvorefter den store port ville åbne totredjedel og derefter lukke igen.

Med andre ord, ville den lille dør ikke manuelt bare kunne åbnes. Til gengæld ville den store port godt kunne åbnes manuelt i tilfælde af strømafbrydelse.

Der var herefter en kort debat omkring forslaget, hvor enkelte spørgsmål til vedligeholdelse og støj fra porten blev besvaret.

Dirigenten tog herefter forslaget til afstemning, hvorefter stemmeudvalget kunne konstatere, at forslaget blev vedtaget med 33 stemmer for, 1 imod og 0 hverken for eller imod.

8. Valg til bestyrelsen.

Stemmeudvalget konstaterede med 31 stemmer for, 1 imod og 2 hverken for eller imod, at Nina Rask Sander genvalgtes som formand for 2 år. Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgtes Mette Frederiksen Sarstedt med 33 stemmer for, 0 imod og 1 hverken for eller imod og som bestyrelsesmedlem for 2 år valgtes Kristiane Wikman med 32 stemmer for, 0 imod og 2 hverken for eller imod ifølge stemmeudvalget.

Som suppleanter valgtes i prioriteret rækkefølge som 1. suppleant Kirsten Holzendorff Zagula, som 2. suppleant Maja Rydahl Sørensen og som 3. suppleant valgtes Ari Olesen. Alle blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Nina Rask Sander (formand), Frank Brockmann, Marlene Mouritze Marfelt, Mette Frederiksen Sarstedt og Kristina Wikman.

9. Valg af intern revisor og intern revisorsuppleant.

I forlængelse af vedtagelse af dagsordenens pkt. 7 a, var det ikke nødvendigt, at der blev valgt en intern revisor og intern revisorsuppleant, men såfremt nogen ønskede at stille op, kunne de naturligvis gøre dette.

Ingen ønskede at stille op, hvorfor der ikke blev valgt nogen kandidater.

10. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Gyrn, Lops & Brandt.

Stemmeudvalget kunne konstatere, at Gyrn, Lops & Brandt blev genvalgt uden håndsoprækning.

11. Eventuelt.

Bestyrelsesmedlem Mette Sarstedt Frederiksen udtrykte på vegne af bestyrelse stor tak til alle dem, som havde ydet en stor indsats i forbindelse med kælderoversvømmelsen den 2. juli 2011, hvor specielt Ari Olesen, Martin Harild og Kirsten Holzendorff Zagula havde ydet en stor indsats.

Formanden oplyste endvidere, at nogle havde forespurgt til muligheden for at etablere et fælleslokale. Der ikke er så mange muligheder i foreningen, men at man muligvis kunne finde et sted i kælderen, hvilket dog forudsatte, at man fik lukket af til varmekælderen, samt flyttet lageret af vinduer til et andet sted. Endvidere oplyste formanden, at nogle tilkendegav, at de ønskede et rum til billard, bordfodbold etc. mens andre ønskede et sted til at lappe cykler.

Under en debat om man skulle gå videre med det, synes en del, at det kunne vær en god ide, men samtidig kunne man også bruge det til et barnerum og ikke et voksenrum. Det blev besluttet at nedsætte et udvalg. Såfremt man ønskede at sidde i dette, kan man kontakte Ari Olesen.

Åbne vinduer på trappeopgangene var fra bestyrelsens side i orden, så længe man huskede at få dem lukket igen, idet der ellers kommer duer ind og foreningen igennem nogen tid har haft problemer med at få duer ud af ejendommen, herunder få rengjort efterfølgende.

Graffiti afrensning blev endvidere drøftet, idet et par andelshavere tilkendegav, at der hvor de boede, var den forholdsvis mangelfuld. Formanden oplyste, at der er en dør, som skal males, for at det bliver pænt, hvilket der vil blive set på. En andelshaver forespurgte til, om andre også havde problemer med gummifugerne i badeværelset øverst ved loftet. Der blev endvidere oplyst, at der var nogle, der havde problemer med toiletterne efter badeværelsesrenoveringen.

Der blev drøftet en mærkelig brummen, som nogle i ejendommen kunne hører, formanden oplyste, at man tidligere havde undersøgt det, men ikke kunne finde ud af, hvor lyden stammede fra.

Reduktion af omkostninger i forbindelse med interne flytninger blev der endvidere opfordret til, at der blev set på.

Gårdmandens arbejdsindsats blev endvidere drøftet, da nogle andelshavere tilkendegav, at det arbejde, der blev udført ikke var godt nok og at det fungerede bedre, den gang man havde en intern gårdmand end ekstern gårdmand. Hvis man ønsker at være med til at kigge på alternative muligheder, er man velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Skift af punkterede termoruder på trapperne blev der opfordret til. Hertil oplyste formanden, at det alene var af kosmetiske årsager og at man ønskede at holde omkostningerne så lave som muligt. Flere andelshavere tilkendegav dog, at man ikke ønskede at det så grimt ud med punkterede ruder og opfordrede derfor til, at man brugte f.eks. kr. 5-10.000 af vedligeholdelsesomkostningerne om året på udskiftning af punkterede termoruder, således at man i hvert fald fik skiftet nogle af dem.

Cykelproblemerne blev endvidere drøftet, hvortil bestyrelsen opfordrede til, at hvis man havde forslag til løsningsmodeller, at man kontaktede bestyrelsen derom. Der var en kortere debat, hvor man diskuterede muligheden for niveauforskelle i cykelstativerne, et lille halvtag, således at flere cykler kunne stå i tørvej, samt at løbecyklar etc. blev sat i barnevognsrummet og/eller legetøjs-skuret. Sidstnævnte var dog fælles legetøj i ejendommen og derfor var det nok at foretrække, at bruge barnevognsrummet.

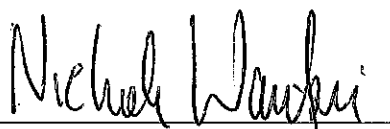
Bestyrelsen oplyste afslutningsvis, at der vil komme retningslinjer for brug af kælderen.

Afslutningsvis blev der opfordret til, at man ikke ryger på bagtrapperne og ikke vasker sent, således at andre bliver generet.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.50.

Som referent:

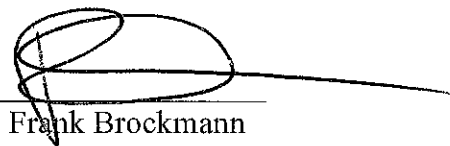


Nicholas Wantzin

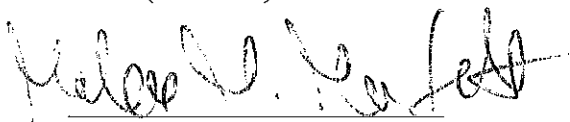
I bestyrelsen:



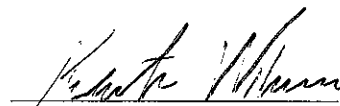
Nina Rask Sander
(formand)



Frank Brockmann



Marlene Mouritze Marfelt



Kristina Wikman
KRISTIANE



Mette Frederiksen Sarstedt
(som dirigent)

Forslag om at få sat elektrisk pumpe på porten til gården.

Bestyrelsen foreslår at vi får sat en elektrisk pumpe på porten. Dels for at gøre det nemmere at åbne porten og døren og samtidig undgå nogen af de lysmæssige gener, som der kan være nu, når porten skal lukkes med enorm kraft. Det vil gøre det nemmere at åbne porten og døren uden at man skal bruge mange kræfter.

Hvordan: Der bliver installeret en pumpe på porten. Når man kommer fra gården er der et udtryk. Fra gaden skal man bruge sin nøgle. Hvorefter porten åbner automatisk. Man vil forsat kunne benytte den "lille" dør manuelt.

Omkostninger: ca. 25.000,-

Hvem udfører arbejdet: Mejlshede Låse og Nøgler på Nørrebrogade. De har erfaring med denne type opgaver og er lokale, så de vil hurtigt kunne komme og assistere, hvis det bliver nødvendigt.

Forslag om ændring aftale med Yousee i foreningen

Bestyrelsen foreslår at vi ændrer vores aftale med Yousee, så de enkelte beboere selv kan vælge hvilken pakke de ønsker at modtage fra Yousee.

Hvordan: Vi skal genforhandle aftalen med Yousee.

Omkostninger: Neutralt for Aabo.

Fremtidige priser for beboerne (normal pris fra Yousee)

Grundpakke	100,88	(199)
Mellempakke	261,88	(334)
Fuldpakke	353,88	(434)

Hvem står for arbejdet:
Yousee

Fordele: Giver også mulighed for at vi kan få bredbånd via Yousee, såfremt medlemmerne af Aabonet, ønsker større båndbredde.