

Ordinær generalforsamling marts 2022

Dato: 22. marts 2022 kl. 19.00
Sted: Amager Kulturpunkt, loftet, Øresundsvej 4, 2300 Kbh. S
Til stede fra KAB: Henriette Rahbek, Stephanie Larsen (referent)
Til stede fra bestyrelsen: Pernille Formand, Michael Lørup, Knud Christensen, Thomas Olsen og Henrik Wulff.
Stemmeberettigede: 38 stemmeberettigede & 8 fuldmagter

Formanden byder velkommen til dette års generalforsamling på vegne af bestyrelsen.
Først holdes der et øjebliks stilhed for de medlemmer vi har mistet samt pårørende i Ukraine.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen peger på Michael Lørup som dirigent. Dette blev enstemmigt vedtaget.
Dirigenten konstaterer, at dette års generalforsamling er rettidigt indkaldt og introducerer dagsordenen.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår

Formanden gennemgår bestyrelsens beretning for året 2021.

Der er ingen kommentarer eller spørgsmål.

Beretningen godkendes.

3. Revideret årsrapport for den forløbne regnskabsår samt statusopgørelse til generalforsamlingens godkendelse

Henriette fra KAB gennemgår de vigtigste punkter og de største afvigelser i årsrapporten fra det forgangne regnskabsår, 2021.

Kommentarer og spørgsmål fra forsamlingen:

Lars, Amagerbrogade 226, 2. th: Spørgsmål til side 19, lån til vinduer og tagudskiftning udløber om nogle år. Hvor stor en påvirkning har det på huslejen? Dirigenten foreslår at vende tilbage til spg under pkt. 9.

Årsrapporten er enstemmigt godkendt.

4. Budget 2022

Budgettet gennemgås v/ Henriette Rahbek fra KAB. Der er lagt op til en huslejestigning på 4,47 %. Det svarer til en stigning på 205 kr. ekstra om mdr. for en bolig på 100 kvm. Herefter gennemgås de største afvigelser fra tidligere budget.

Ingen spørgsmål eller kommentarer. Budgettet er enstemmigt vedtaget.

5. Fastsættelse af kurs for grundfondsbeviser efter vedtægternes § 6, jvf. § 24

Bestyrelsen foreslår kurs pari. Der er ikke andre forslag og kurs pari vedtages enstemmigt.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Efter tur afgår:

- Michael Lørup (modtager genvalg for 2 år til 2024)
- Henrik Wulff (modtager genvalg for 3 år til 2025)
- Knud Christensen (modtager genvalg for 4 år til 2026)

De afgående bestyrelsesmedlemmer genopstiller alle. Der stemmes om hver enkelt hver for sig og alle blev enstemmigt genvalgt.

7. Valg af 3 suppleanter, som tiltræder bestyrelsen som nr. 1, 2 og 3 efter det antal stemmer som opnås

Følgende er eneste opstillede, og blev derfor alle valgt.

Første suppleant:	Pia Marker
Anden suppleant:	Anders Sørensen
Tredje suppleant:	Hanne Ludvig

8. Valg af lokalrevisor

Nuværende lokalrevisor Poul Ludvig modtager genvalg. Poul blev enstemmigt genvalgt.

9. Forslag indsendt af bestyrelsen eller medlemmer

Forslag A: Kat (bilag 3)

Dirigenten påpeger, at forslaget er kommet lidt forsinket på denne generalforsamling, men da det har været rettidigt indsendt de to tidligere år vurderes det, at det er okay.

Forslagsstiller gennemgår motivationen for forslaget. Det er måske meget rart for vores børn eller hvis nogen er ensomme at kunne have et dyr. Katte generer mindre end fx hunde, især når det gælder larm. Derfor er det et relativt harmløst dyr at holde i lejlighed. Forslagsstiller vil kun have indekatte, de må ikke komme i gården.

Spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen:

Anders, Kentiavej 8 1. th: Beboer spørger ind til, hvor mange der kender ordensreglementet, som blev godkendt på generalforsamling i 1974. Man kan ikke komme uden om at alle har brudt dem på et eller andet tidspunkt og foreslår, at reglerne måske skal ses på igen. Der må i princippet ikke stå en eneste cykel i gården, eller spilles bold på græsset. Beboeren er ikke interesseret i hverken kat eller hund, men er ligeglad med, hvad folk gør i deres lejlighed og synes ikke, andre skal bestemme, hvad folk gør i deres lejlighed. Derfor støtter beboeren forslaget, så længe man ikke generer andre. Foreslår bestyrelsen at næste gang kigges der på ordensreglementet igen. Ifølge reglementet må der ikke være snak i gården efter kl. 21, men det gør vi jo indimellem. Folk holder jo også fester med vinduerne åbne. Der skal være plads til alle, så længe man tager hensyn.

Bestyrelsen understreger, at man ikke er interesseret i, at man må have kat i ejendommen. Man ved fra andre steder, at hund er klage nr. 1 og kat er nr. 2. Bestyrelsen anbefaler, at man stemmer nej.

Forslaget tages til skriftlig afstemning med følgende resultat:

- For: 19
- Imod: 26
- Blank: 1

Forslaget falder.

Forslag B: Byggesag – forslag 1 og 2 (bilag 4)

Bestyrelsens forslag vedr. anmodning om bemyndigelse til at gennemføre arbejdet med udskiftning af tekniske installationer og rørføring for vand og varme i ejendommen på den mest fordelagtige måde set i forhold til økonomi, kvalitet og håndterbarhed. Der skal stemmes om:

Forslag 1: Fase 1 og 2 påbegyndes forskudt og med ca. 10 års mellemrum.

Forslag 2: Fase 1 og 2 sammenlægges og udføres samtidig.

Forslagene blev kort gennemgået af dirigent Michael Lørup fra bestyrelsen. Skift af vandinstallationer og faldstammer. Ingeniører har gennemgået boligerne og lavet en

forundersøgelse, hvilket har resulteret i de to foreliggende forslag. Bestyrelsen har på et møde primo 2022 spurgt KAB og ingeniørerne ind til radiatorer og rør om, hvad levetiden er. Svaret var ca. 10 år, men det også kan være 8 eller 12 år. Der er ingen garanti, blot et estimat.

Bestyrelsen anbefaler, at man venter 10 år med rør og radiatorer (fase 2), indtil tidligere lån er indfriet, og man så kan optage nye lån til projektet for at undgå øget huslejestigning.

Ved at udsætter opstart af fase 2 ca. 10 år, vil man kunne optage nye lån, når de eksisterende er indfriet. Ved projektopstart vil hele afdelingen blive taget med i forløbet og der holdes informationsmøder osv. Bestyrelsen regner med at tage en aktiv rolle i projektet i samarbejde med beboerne.

Spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen:

Hvornår kommer vi i gang?

Svar: 2024. 2023 er meget optimistisk.

Nogle radiatorer banker utrolig meget. Er der plads i budgettet til at sådanne småreparationer kan tages?

Svar: De små ting bliver taget løbende som hidtil, ingen ændringer der.

Dan: Hvornår vil bestyrelsen hente priser hjem? Er selv ansat i et lille ingeniørfirma. Byggepriser er helt hen i vejret lige pt. Andre håndværkere er forundrede over hvor meget materialepriser er steget indtil videre.

Svar: De priser vi viser her er der lagt 25% oveni, for at tage højde for stigningerne i materialepriser. Bestyrelsen ved godt at det er vildt, men der er ikke så meget at gøre, det er sådan verden er lige nu. Tror ikke det er en god ide at udsætte det længere, da der er problemer nok med vandet.

Lars: Kigger man på andre muligheder end udskiftning af faldstammer? Der findes jo mange andre løsninger, som er til mindre gene i lejlighederne.

Svar: Vi kigger også på andre muligheder sammen med rådgiverne.

En beboer mener at beløbet pr. lejlighed lyder fuldstændig vildt. Hvor mange lejligheder er der kigget på?

Svar: der er kigget på 4-5 lejligheder. Hvis vi går videre med projektet, skal alle lejlighederne selvfølgelig gennemgås, da ingen er ens. Der er flere der skal give tilbud op projektet.

Pia: Hvis der stemmes nej, hvor længe vil der så gå før det bliver strengt nødvendigt at arbejdet laves?

Svar: vi kan jo lave mange små reparationer, men det næste rør vil stadig være noget bøvl og skulle fikses inden for kort tid. Rørene ruste og der er bøvl med vandtrykket. Vi kan ikke vente.

Hvis det er sundhedsskadeligt skal det jo skiftes. Kan varmecentralen ikke skiftes først?

Svar: Ja, varmecentralen er 40 år gammel, så det skal jo skiftes. Det hele hænger sammen, rørene duer heller ikke mere, så det vil ikke være nok kun at skifte varmecentral og så er det nødvendigt at tage det hele.

En beboer mener at bestyrelsen har god indsigt og vil foreslå at der stemmes ja. Flere er enige.

Bestyrelsen ligger op til at beboerne jo tages med på råd i den videre proces, så alles ønsker, fx vandblødningsapparat, kan overvejes senere.

Der stemmes om forslag 1, som bestyrelsen anbefaler:

Forslag 1 er enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 frafalder.

Dirigenten takker for god ro og orden og takker af for denne gang.

Pia Høfte

Mr. Løv

Kat Wulff

*Therese
Karlshøj*