

Referat af ordinær generalforsamling den 30/4-2013

År 2013, tirsdag den 30. april kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Gentofte Boligforening i Gentofte Kirke, Sognegården.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag.

Der er 5 forslag fra Bjarne Lundt. Bestyrelsen har kommenteret de enkelte forslag, og kommentarerne er indsat under de enkelte forslag med kursiv.

1. "Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen skriftligt at besvare enhver skriftlig henvendelse fra foreningens medlemmer, såfremt medlemmet kræver dette.

Begrundelse:

Lars Astrup har på møde den 14. marts 2012 mellem bestyrelsen og undertegnede meddelt, at bestyrelsen ikke agter skriftligt at besvare henvendelser fra foreningens medlemmer, selv om medlemmet ønsker dette. Svar på henvendelser sker telefonisk eller ved møde med bestyrelsen.

For at undgå enhver efterfølgende tvivl om bestyrelsens holdninger/afgørelser i konkrete sager må det være enhver andelshavers ret at få et skriftligt svar fra bestyrelsen, såfremt medlemmet ønsker dette."

Forslag nr. 1) Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at besvare enhver skriftlig henvendelse
 Bestyrelsen anbefaler at stemme nej til ovenstående forslag, da det for det første vil være administrativt tungt og derudover vil det ikke have nogen værdi/effekt. Alle har naturligvis ret til og krav på at få et svar, hvis man har et spørgsmål og bestyrelsen svarer naturligvis på alle spørgsmål, som bliver stillet, men bestyrelsen vil gerne selv have lov at bestemme hvorvidt et svar skal være mundtligt eller skriftligt. Indtil nu har alle mundtlige spørgsmål også fået et mundtligt svar og det er vel kun Bjarne Lundt, som stiller skriftlige spørgsmål og kræver skriftlige svar og hvad der ligger til grund herfor, ved vi ganske enkelt ikke. Vi har tidligere opfordret Bjarne Lundt til at ringe eller komme forbi, hvis der er spørgsmål og så vil vi naturligvis svare Bjarne Lundt, ganske som vi gør det med alle andre. Denne mulighed har Bjarne Lundt ikke benyttet sig af og derfor har han ikke fået svar på sine spørgsmål. Bestyrelsen har længe undret sig over denne fremgangsmåde, for det er tilsyneladende ikke svarene som har interesse for hvis det var tilfældet, så havde Bjarne Lundt for længst fået svar på sine spørgsmål.

2. "Vedtægtsændring - § 23.4

Gældende:

Hver andel giver 1 stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/samlever eller et myndigt husstandsmedlem **eller en anden andelshaver**. Fuldmagten skal være skriftlig.

En andelshaver kan dog højst afgive 2 stemmer i henhold til fuldmagt.

Foreslås ændret til:

Hver andel giver 1 stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/samlever eller et myndigt husstandsmedlem. Fuldmagten skal være skriftlig.

Begrundelse:

Professor, lic.jur. Erik Werlauff skriver i sin "Håndbog for foreningsdirigenter", at taleretten på en generalforsamling har det dobbelte formål

- at den enkelte skal have lov til at sige sin mening og
- at summen af de ytrede bemærkninger udgør en **væsentlig** bestanddel af det be slutningsgrundlag, hvorudfra forsamlingen træffer sin beslutning i sagen.

Andelshavere, som ikke deltager i generalforsamlinger og som har afgivet en fuldmagt til en anden andelshaver, er således afskåret fra at forholde sig til nye oplysninger, der fremkommer på generalforsamlingen, hvilket er aktualiseret af de sidste 2 ekstraordinære generalforsamlinger i Gentofte Boligforening.

Det foreslås derfor, at kun fremmødte andelshavere har stemmeret på en generalforsamling."

Forslag nr. 2) Vedtægtsændring § 23, 4

Bestyrelsen anbefaler at stemme nej til ovenstående forslag, da dette vil betyde at eventuelle andelshavere, som af den ene eller anden grund ikke har mulighed for at deltage på en generalforsamling, derved ikke får mulighed for at gøre sin stemme gældende. Det er bestyrelsens opfattelse, at beslutninger gennemføres på bedste demokratiske vis og dette sikrer vi naturligvis bedst ved at lade alle andelshavere have ret til indflydelse via afstemninger.

3. "Generalforsamlingen nedsætter et udvalg, der har til formål at fremkomme med et forslag til forretningsgang i forbindelse med andelshavernes bygningsændringer i de enkelte boliger og forretninger.

Udvalgets forslag til forretningsgang forelægges generalforsamlingen til behandling og evt. vedtagelse."

Begrundelse:

Bygningsreglementer er ændret endnu engang og nogle af disse ændringer får konsekvenser for vores forening.

"1.6 Byggearbejder, der kan opføres **uden** tilladelse og anmeldelse.

Stk. 1 Følgende byggearbejder kan ske uden byggetilladelse og anmeldelse:

- 12) Ombygninger og andre forandringer i boligenheder i etageejendomme, der alene vedrører ændringer inden for den enkelte enhed, og som ikke medfører ændringer i bærende konstruktioner. Den enkelte ombygning eller forandring må ikke medføre en udvidelse af etagearealet.

Af bemærkninger til bestemmelsen fremgår:

Bestemmelsen omfatter alene ombygninger og andre forandringer, der ikke medfører en udvidelse af etagearealet eller en væsentlig anvendelsesændring.

Ombygningerne og forandringerne skal fortsat opfylde de tekniske bestemmelser i reglementet. Ombygninger, der påvirker bebyggelsens fællesinstallationer, herunder nyetablering af badeværelser, er ikke omfattet.

Bestemmelsen omfatter bl.a. ændring af ikke-bærende vægge i den enkelte boligenhed, udskiftning og ombygning af badeværelser, vinduer og køkken.

Stk. 2 Byggearbejder omfattet af dette kapitel skal ikke færdigmeldes til kommunalbestyrelsen.

Af bemærkningerne til denne bestemmelse fremgår:

Der henvises til bekendtgørelse om ejers pligt til at give oplysninger til Bygnings- og Boligregistret (BBR), hvorefter ejeren i forbindelse med byggeriet fuldføres eller faktisk tages i brug, skal meddele alle oplysninger, som er af betydning for drift og ajourføring af BBR."

Bemærkninger til de nye bestemmelser:

Ovennævnte bestemmelser betyder, at ejeren af en ejendom - her Gentofte Boligforening - overtager ansvaret for, at enhver bygningsændring i et lejemål udføres i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Dette får afgørende betydning i forbindelse med salg af andelene, hvor Gentofte Boligforening kan ifalde både et ansvar og et erstatningsansvar.

For at imødegå dette, er det nødvendigt, at Foreningen får udarbejdet en forretningsgang bl.a. omhandlende

Anmeldelsespligt for andelshaverne til bestyrelsen ved enhver bygningsændring i lejemålet.

Anmeldelsens indhold og detaljeringsgrad (beskrivelse, tegninger, forhold til bygningsreglement m.v.)

Oplysninger om, hvem der udfører byggearbejderne (teknisk rådgiver, byggefirmaer, eget arbejde)

Foreningens kontrol ved ekstern teknisk rådgiver af projekt, udførelse og færdigmelding af byggeriet

Foreningens anmeldelse af evt. ændringer til BBR samt efterfølgende kontrol af de reviderede BBR-oplysninger.

Forslag nr. 3) Generalforsamlingen nedsætter et udvalg, der har til formål.....

Bestyrelsen anbefaler at stemme nej til ovenstående forslag, da vi mener det er overflødigt. Vi er meget opmærksomme på hvornår Gentofte Boligforening kan drages til ansvar og eventuelt gøres erstatningsansvarlige og vi føler at vi sikrer os bedst ved at entrere med eksterne rådgivere.

4. "Foreningens revisor Peter Deiborg fremlægger Foreningens årsrapport og evt. revisionsberetning".

Begrundelse:

Advokat Ole Malmqvist skriver i sin bog "Ansvar - Håndbog for bestyrelsesmedlemmer og andre foreningsaktive", at "Revisorerne er medlemmernes tillidsmænd, ikke bestyrelsens".

Revisor har bl.a. til opgave at kontrollere, at årsregnskabet stemmer overens med bogføringen og foretage en talmæssig revision, afstemme det bogførte med bankkonti og kasse samt - med mindre andet er aftalt - foretage stikprøvekontrol af bilag.

Da revisor således skal kontrollere CEJ Ejendomsadministration, er det ikke betryggende for Foreningens medlemmer, at det er Ejendomsadministrationen, der fremlægger årsregnskabet og besvarer spørgsmål i forbindelse hermed.

Til orientering skal der endeligt erindres om, at det var den af generalforsamlingen valgte revisor, der i perioden 2007-2011 fremlagde årsregnskabet på Foreningens ordinære generalforsamlinger, hvilket foreningens medlemmer alle fandt ganske tilfredsstillende.

Forslag nr. 4) Foreningens revisor Peter Deiborg fremlægger årsrapport m.m.

Bestyrelsen anbefaler at stemme nej til ovenstående forslag, da vi ikke finder grundlag for at afholde denne ekstra omkostning. Bestyrelsen har fuld tiltro til, at CEJ Administration kan redegøre for de enkelte poster i regnskabet og derudover har alle nuværende bestyrelsesmedlemmer en relativ god regnskabsforståelse. Endvidere er der, indtil nu, tale om et anmærkningsfrit regnskab og skulle dette ændre sig i fremtiden, så vil bestyrelsen naturligvis bede revisoren redegøre for disse anmærkninger, evt. via deltagelse på foreningens generalforsamling.

5. Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen fremover at annoncere afholdelsen af bestyrelsesmøder med angivelse af tid, sted og dagsorden.

Bestyrelsesmøderne skal være åbne for Foreningens medlemmer, dog med undtagelse af personfølsomme sager.

Bestyrelsen pålægges endeligt at udsende et beslutningsreferat fra de enkelte bestyrelsesmøder enten ved opslag på ejendommens trapper eller på foreningens hjemmeside. Nævnte referat udsendes senest 14 dage efter mødets afholdelse.

Begrundelse:

Da bestyrelsen konsekvent nægter at besvare skrivelser - i hvert tilfælde fra undertegnede - vedrørende foreningens økonomi, byggesagsadministration, indgåede aftaler mm., finder jeg det nødvendigt, at foreningens medlemmer fremover får mulighed for direkte at stille spørgsmål på åbne bestyrelsesmøder og efterfølgende får mulighed for at følge op på bestyrelsens arbejde i enkeltsager f.eks. udsendelse af vandregnskaber, inddrivelse af restancer, tilsyn med byggerier og overholdelse af husordensreglementet.

Bestyrelsen kan ved opslag på trapperne orientere om afholdelsen af bestyrelsesmøder med angivelse af tid og sted samt dagsorden, hvorefter interesserede andelshavere kan møde op.

Bestyrelsen bør ligeledes pålægges at udarbejde et beslutningsreferat fra de enkelte bestyrelsesmøder. Andelshaverne kan herefter holdes løbende orienteret om bestyrelsens arbejde enten ved opslag på trapperne eller på foreningens hjemmeside.

Ovennævnte forslag har til formål at styrke dialogen mellem foreningens medlemmer og bestyrelsen, hvorved demokratiet og fællesskabsfølelsen og vores ejendom vil blive styrket.

Forslag nr. 5) Annoncering af bestyrelsesmøder og åben adgang for foreningens medlemmer

Bestyrelsen anbefaler at stemme nej til ovenstående forslag, da det grundlæggende strider mod bestyrelsens opfattelse om en enkel administration af vores forening. Et forslag som ovenstående vil ganske enkelt gøre det administrativt tungere at drive foreningen og det er i direkte modstrid med bestyrelsens hensigt. Vi har fra starten af meldt ud, at vi har ønsket at lægge mest mulig administration væk fra foreningen/bestyrelsen og dette ønsker vi at fortsætte med. I dag afholder vi faktisk relativt få egentlige bestyrelsesmøder, da meget af det klares via telefon og "på køkken-trappen". Dette fungerer fint, fordi vi har aflastet os selv med direkte administrative opgaver. Ovenstående skal altså ikke opfattes som om bestyrelsen ikke ønsker åbenhed omkring bestyrelsesmøder, for det gør vi i høj grad. Vi har desværre bare haft mange problemer med at få vores hjemmeside til at fungere ordentligt, det arbejder vi på og når det lykkes så vil vi naturligvis lægge alle referater op på denne. Årsagen til vi anbefaler et nej er således alene Bjarne Lundts forslag om at vi skal være tvunget til at invitere alle med til bestyrelsesmøderne og så med den efterfølgende administrative byrde.

7. Valg.
 - a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer. Lars Astrup og Christian Sloth er på valg.
 - b. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
 - c. Valg af revisor.
8. Eventuelt
Under dette punkt vil Bestyrelsen informere om:
 - a. Låneomlægning
 - b. Vandregnskab
 - c. Hjemmeside
 - d. Arbejdsweekend

På generalforsamlingen var repræsenteret 33 andelshavere ud af 45 mulige. Herudover var ejendomsadministrator Anne Grethe Sund mødt fra CEJ Ejendomsadministration.

Ad 1 Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Christian Sloth valgt som dirigent. Andre pegede på Per Bruun Andersen. Efter en hurtig afstemning blev Christian Sloth valgt med 19 stemmer mod Per Bruun Andersens 14 stemmer. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes §§ 22.2, 23.1 og 24.1 og 2.

Ad 2 Valg af referent.

Anne Grethe Sund blev valgt som referent.

Dirigenten gav herefter ordet til bestyrelsesformand Lasse Sommer, som ville fremlægge bestyrelsens beretning.

Ad 3 Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var blevet omdelt inden generalforsamlingen.

Bestyrelsesformanden, Lasse Sommer gennemgik nogle af punkterne, heriblandt malerarbejdet og eksklusionen af andelshaveren i Gentoftegade 70, st. th. Som afslutning bød han de nye andelshavere velkommen i foreningen.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til/kommentere beretningen, og vedrørende mangelsagen var der følgende:

- Nogle fandt det kritisabelt, at foreningen havde indgået forlig i mangelsagen vedrørende Gentoftegade 70, 1. th. Foreningen havde udbetalt 35.000 kr. til køber. Nogle mente, at det skulle have været en sag mellem køber og sælger.
- Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at i henhold til de på tidspunktet gældende vedtægter, ville foreningen kunne gøres erstatningsansvarlig, jf bestyrelsens beretning.
- Bjarne Lundt bad om en kopi af det juridiske responsum, som lå til grund for bestyrelsens beslutning.
- Køber bemærkede, at Bjarne Lundt havde synet og godkendt de el arbejder, som sagen havde omhandlet, og som havde vist sig at være ulovlige.
- Per Bruun Andersen bemærkede, at det var en principiel sag, og at forløbet kunne medføre flere sager. Han var af den opfattelse, at det udelukkende skulle have været en sag mellem køber og sælger.

Vedrørende vandregnskabet:

- Hvordan ved man, at aflæsningerne ikke er korrekte?
- Bestyrelsen havde aflæst alle vandmålere adskillige gange, og havde konstateret, at nogle af aflæsningerne simpelthen ikke kunne passe. Nogle målere talte ligefrem baglæns, og andre stod stille.
- Nogle ville vide, hvorfor bestyrelsen ikke havde reageret tidligere. Bestyrelsen havde fundet det mest hensigtsmæssigt at foretage flere aflæsninger, for med sikkerhed at kunne konstatere, at målerne var upålidelige.
- Det blev foreslået, at man frem for at droppe vandregnskabet, skulle undersøge, om reklamationsretten stadig gjaldt, og derudover undersøgte alternative muligheder – f.eks. demontere de nuværende målere og installere analoge målere, som ville kunne monteres i de nuværende. Pris ca. kr. 300 stk. Reparation var måske ikke nogen god idé, da målerne tilsyneladende bare generelt var dårlige.

Bestyrelsen ville i første omgang undersøge reklamationsretten, og derefter tage stilling til hvilken løsning der var bedst.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Ad 4 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport.

Anne Grethe Sund gennemgik årsrapporten for 2012. Efter betaling af afdrag på prioritetsgælden var resultatet af den ordinære drift et underskud på 54.218 kr. Med udgangspunkt i valuarvurderingen kunne foreningens formue opgøres til 46.708.653 kr. Heraf var der reserveret 13.674.925 kr. til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom. Valuarvurderingen var steget med 775.000 kr. i forhold til 2012.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til/kommentere årsrapporten.

Der var mange bemærkninger til årsrapporten:

- Nogle i forsamlingen mente, at antenne- og vandregnskabet skulle have fremgået af resultatopgørelsen – baggrund – foreningen hæfter for betalingen af udgiften.
-
- Anne Grethe Sund henviste til den nugældende lovgivning omkring andelsboligforeningers a conto regnskaber, som er vedtaget i maj 1992. Det fremgår heraf, at a conto regnskaber skal føres separat, og må ikke belaste driftsregnskabet, hverken positivt eller negativt, men skal dækkes af beboernes indbetalinger. Baggrunden for lovbestemmelsen er, at man ikke kan få boligsikring til antenneudgifter. I forbindelse med årsregnskabet opgøres indtægt og udgift, og derefter reguleres beboernes indbetalinger, således at eventuelle saldi udlignes. Priserne i 2013 var i øvrigt steget, og bestyrelsen havde valgt at lade beløbet indgå til modregning af prisstigningerne.
-
- Beboerne vil fremover modtage et specificeret antenneregnskab i forbindelse med foreningens regnskabsafslutning.
-
- Nogle fandt administrationshonoraret for højt – bestyrelsen svarede hertil, at de var tilfredse med samarbejdet, og satte pris på, at administrationen fritog bestyrelsen for en række opgaver.
-
- Posten boligafgift skulle være steget, i forbindelse med, at Claus Astrup havde taget det tilkøbte loftsareal i brug. Bestyrelsen oplyste, at dette var sket med virkning fra 1. august 2012, hvilket administrator kunne bekræfte.
-
- Nogle påpegede, at det ikke fremgik af indtægten for boligafgift-beboelse, derimod var boligafgift erhverv steget.
-
- *Administrator har efter gf tjekket op på fordelingen af boligafgift beboelse og -erhverv for både 2011 og 2012. Det viser sig, at fordelingen i 2012 skulle have været 596.273 kr. på beboelse 463.400 kr. på erhverv. Fordelingen i 2012 er korrekt.*
-
- Den tidligere bestyrelse mente, at det var aftalt, at Claus Astrup skulle have betalt forhøjet boligafgift fra april 2011 iht tillæg til andelsboligkontrakten.
-
- Claus Astrup mente ikke, der skulle betales, før der forelå en byggetilladelse.

- Der var spørgsmål til frikøbssagen – hvorledes og hvornår var der udbetalt kompensation i henhold til generalforsamlingsbeslutning 21. november 2011. Der var udbetalt kr. 343.133 til dem der havde straksindfriet i december 2012. Kompensation til de købere, der havde købt i perioden fra den 26. september 2011 til den 21. november 2012, er sket i januar 2013, hvorfor beløbet blev afsat som skyldigt i regnskabet 2012 med kr. 186.641. Der havde været 4 andelssalg i perioden.
- Indestående i bank pr. 31.12.2012 var højere end normalt – det skyldtes 2 salg, hvor købesummen var indgået i 2012, men afregning sket i 2013.
-
- Derudover var der sammentællingsfejl her og der i årsrapporten. Selv om det ikke ændrede væsentligt på det endelige resultat, var det ikke tilfredsstillende. Man vedtog derfor med stort flertal, at revisor skulle udarbejde en revideret årsrapport, som skulle fremlægges på en ekstraordinær generalforsamling til godkendelse.

Bestyrelsen foreslog andelenes værdi for perioden indtil næste generalforsamling fastsat til 720,63 kr. x indskud. Den samlede hensættelse til reservation til vedligeholdelse og evt. fald i ejendomsværdi ville ved denne fastsættelse udgøre 13.674.925 kr.

Den endelige vedtagelse ville dog afvente godkendelse af den reviderede årsrapport.

Ad 5 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

Anne Grethe Sund gennemgik budgettet for 2013. Efter afdrag på prioritetsgælden udviste budgettet et resultat på 79.850 kr. (Dette tal korrigeres i den reviderede årsrapport til 79.930) Der var afsat 500.000 kr. til reparation og vedligeholdelse.

Kommentarer:

- Bjarne Lundt ville gerne vide, hvorfor der var afsat så stort et beløb til vedligeholdelse, tidligere havde man afsat kr. 60 pr m², hvilket havde været tilstrækkeligt.
- Bestyrelsen mente det var realistisk, og ville sikre, at der var nok til at vedligeholde ejendommen, også hvis der skete noget uforudset.
- Bjarne Lundt mente der var afsat for lidt til "øvrige administrationsomkostninger"

Herefter var der ikke flere bemærkninger til budgettet, som blev godkendt af alle på nær én.

Administrator oplyser til referat:

- at posten "øvrige administrationsomkostninger" indeholder estimerede udgifter til beboerfest, kontorartikler mm, telefon- og kontorholdsgodtgørelse til bestyrelsen, revisionshonorar, energimærke og honorar til valuar.

Ad 6 Forslag.

Begrundelsen for Bjarne Lundts forslag fremgik af forslagene, og bestyrelsens kommentarer fremgik af indkaldelsen.

1. Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen skriftligt at besvare enhver skriftlig henvendelse fra foreningens medlemmer, såfremt medlemmet kræver dette.

Der var nogen debat om forslaget, men der fremkom ikke kommentarer fra forsamlingen og bestyrelsen, som ikke allerede fremgik af indkaldelsen.

Forslaget blev efter debatten sat til afstemning. 7 stemte for forslaget og 20 imod. Forslaget bortfaldt således.

2. Vedtægtsændring - § 23.4.

Her anbefalede nogle andelshavere, at man stemte for forslaget, idet man derved ville undgå, at bestyrelsen fik max antal fuldmagter, og dermed fik for stor indflydelse på afstemningerne, hvilket man ikke fandt hensigtsmæssigt.

Nogle mente, at forslaget var for vidtgående, og at hensigten havde været, at en andelshaver kun kan afgive stemme i henhold til én fuldmagt.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. Der var 2 stemmer for, resten stemte imod eller slet ikke. Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslaget ville blive omformuleret og fremsat på en kommende generalforsamling.

3. Generalforsamlingen nedsætter et udvalg, der har til formål at fremkomme med et forslag til forretningsgang i forbindelse med andelshavernes bygningsændringer i de enkelte boliger og forretninger.

Udvalgets forslag til forretningsgang forelægges generalforsamlingen til behandling og evt. vedtagelse.

Der udspandt sig en længere debat om bl.a.

- At man mente, at foreningen kunne gøres erstatningsansvarlig, såfremt ombygningsforbedrings- og installationsarbejder ikke var udført iht bygningsreglementet.
-
- Bestyrelsen var uenig, og mente, at det var den til enhver tid værende andelshaver, som havde ansvaret for at lovliggøre eventuelle ulovlige installationer og ombygninger. Var det en tidligere andelshaver, som havde ladet arbejderne udføre, måtte pågældende andelshaver gøre regres overfor den tidligere andelshaver, når arbejderne var lovliggjort. Kunne man ikke finde tilbage til den/de tidligere andelshavere, som

havde ladet arbejderne udføre, måtte den aktuelle andelshaver bære udgiften. Bestyrelsen mente også, at det måtte være den enkelte andelshaver, der skulle sørge for og dokumentere, at ombygninger/forandringer i lejemålet blev udført efter bygningsreglementerne, og det var vigtigt, at lægge mest mulig ansvar ud til professionelle rådgivere, også mht ombygninger og forandringer i lejemålene.

-
- Nogle påpegede, at de fleste af punkterne i forslaget til en forretningsgang allerede fremgik af vedtægternes § 9.
-
- Andre påpegede, at der allerede eksisterede et tilsvarende dokument, men det kunne måske være aktuelt at rette det til i forhold til de nye bestemmelser.
-
- Bjarne Lundt mente, at det var foreningen, der stod som ejer – andelshaver var blot medejer og har dispositionsret over lejemålet. Hvis der skete fejl, ville det være foreningen, som står som ansvarlig overfor kommunen.
-

Administrator har efter generalforsamlingen undersøgt foreningens vedtægter og almindelig retspraksis i forbindelse med ulovlige installationer/byggerarbejder:

Foreningens vedtægters § 9.4 " Andelshaveren er ansvarlig for byggearbejders lovlige og kvalitetsmæssige udførelse, herunder anvendelse af autoriserede håndværkere" - og § 9.7. "Bestyrelsen er ikke ansvarlig for kvaliteten og lovligheden af de udførte byggearbejder i lejemålet."

Vedtægterne afspejler almindelig retspraksis.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Der var 11 stemmer for og 9 imod. Forslaget blev vedtaget.

Efterfølgende meldte Bjarne Lundt sig til udvalget, og andre interesserede kunne henvende sig til ham eller bestyrelsen.

4. Foreningens revisor Peter Deiborg fremlægger Foreningens årsrapport og evt. revisionsbetretning.

Bjarne Lundt trak forslaget tilbage under henvisning til, at forsamlingen ikke havde kunnet godkende årsrapporten, grundet mange fejl.

5. Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen fremover at annoncere afholdelsen af bestyrelsesmøder med angivelse af tid, sted og dagsorden

Bestyrelsesmøderne skal være åbne for Foreningens medlemmer, dog med undtagelse af personfølsomme sager.

Bestyrelsen pålægges endeligt at udsende et beslutningsreferat fra de enkelte bestyrelsesmøder enten ved opslag på ejendommens trapper eller på foreningens hjemmeside. Nævnte referat udsendes senest 14 dage efter mødets afholdelse.

Der var en kort debat om forslaget, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

Der var to stemmer for, resten var imod eller stemte ikke. Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 6. Valg til bestyrelsen

- a. Lars Astrup og Christian Sloth var på valg, og begge genopstillede. Derudover stillede Michael Nyborg op.

De nye andelshavere bad kandidaterne om at præsentere sig inden man gik over til at stemme om pladserne.

Lars Astrup havde siddet i bestyrelsen i halvandet år, og ville gerne fortsætte i bestyrelsen, da han fortsat gerne ville påtage sig ansvaret, og syntes den siddende bestyrelse havde et godt samarbejde. Han ville gøre sit til, at foreningen var velfungerende. Af profession var han erhvervsassurandør og pensionsrådgiver.

Christian Sloth havde ligeledes siddet i bestyrelsen i halvandet år, og ville gerne tage to år mere. Han var medejer af boghandelen, og repræsenterede således erhvervsandelene.

Michael Nyborg havde siddet i bestyrelsen i 14 år, og var i sin tid udtrådt på grund af sit arbejde, som ikke kunne forenes med en bestyrelsespost i foreningen. Nu var det muligt igen, og da han ikke syntes bestyrelsens arbejde var tilfredsstillende, ville han gerne i bestyrelsen igen for at rette op på bestyrelsesarbejdet.

Herefter gik man over til skriftlig afstemning.

Resultatet blev, at Christian Sloth fik 27 stemmer, Lars Astrup 20 stemmer og Michael Nyborg 19 stemmer.

Bestyrelsen består herefter af:

Lasse Sommer Mikkelsen, formand, Søgårdsvej 1, 1. th.	(på valg i 2014)
Lars Astrup, Søgårdsvej 1, 3. th.	(på valg i 2015)
Christian Sloth, Gentoftegade 66, 1. tv.	(på valg i 2015)

Suppleanterne Morten Bang Kruse og Thomas Knudsen genopstillede. Derudover stillede Bjarne Lundt op.

Afstemningen gav følgende resultat:

Thomas Knudsen fik 29 stemmer, Morten Kruse 25, og Bjarne Lundt fik 6 stemmer.

Thomas Knudsen og Morten Kruse blev således valgt for et år.

c. Revisor Peter Deiborg blev ikke genvalgt. Bestyrelsen vil indhente tilbud fra alternative revisorer.

Ad 8. Eventuelt.

I henhold til indkaldelsen ville bestyrelsen her informere om:

a. Låneomlægning

Man havde fået omlagt 2 lån til et kontantlån á 3,5% p.a., og derved opnået en årlig ydelsesbesparelse på 32.000 kr. Den samlede besparelse i lånets løbetid var 2.000.000 kr. Man havde omlagt til kurs 99, og restløbetiden var 27 år.

Forsamlingen påpegede, at det var et problem, at lånene var blevet sammenlagt, da ydelsen på det ene lån blev fordelt i forhold til m2, det andet i forhold til indskud.

Efter nogen debat, meddelte bestyrelsen, at man ville foranledige lånet delt op i to, således at fordelingen af ydelsen forblev som hidtil.

Når dette var på plads, ville opkrævning af ydelsen på frikøbslånet blive tilpasset det nye lån.

b. Vandregnskab

Vandregnskabet var blevet debatteret under bestyrelsens beretning. Under dette punkt stillede nogle spørgsmål til, om der under alle omstændigheder skulle være vandmålere i erhvervsandelen.

Bestyrelsen gentog, at de ville kontakte leverandøren, og i øvrigt arbejde på at få en løsning, som kunne være pålidelig fremover.

c. Hjemmeside

Hjemmesiden var ikke opdateret, og man kunne ikke komme ind på den.

Per Bruun Andersen oplyste, at han i sin tid havde sørget for, at der var adgang til hjemmesiden, problemet måtte være fejl ved indtastning af adgangskoden. Det burde køre nu, password var det samme som tidligere. Han ville sende password til Christian Sloth igen.

Hensigten med hjemmesiden var, at aktuelle referater, vedtægter og årsrapport skulle være tilgængelige på hjemmesiden, ligesom man skulle have mulighed for at tilmelde sig foreningens nyhedsbrev, sende mail til Bestyrelsen, samt eventuelt foreningens billeder ind.

d. Arbejdsdage

Arbejdsdage planlagt til den 15. juni og den 26. oktober.

Fremover ville man satse på 1. weekend i maj og sidste weekend i oktober.

e. Herudover orienterede bestyrelsen om kiosken:

Shano ApS havde købt kiosken i 2010, men der havde flere gange været problemer med betaling af boligafgift mm. Der blev betalt i klumper, hvilket ikke var holdbart på længere sigt.

Derudover havde Shano ApS også misligholdt en aftale med de tidligere andelshavere, Mubashir Ahmed og Mohammad Waseem Khalid, om betaling på et banklån, hvilket havde resulteret i, at de havde taget andelen tilbage den 15. august 2012, jf den købsaftale de havde indgået med Shano ApS i 2010.

De nuværende andelshavere ville åbne en spillebutik, hvilket bestyrelsen ikke ville godkende.

Derefter havde andelshaverne arbejdet videre med en løsning med delvis kiosk, spil og trav, og havde også fremlæjet – men uden bestyrelsens godkendelse, som er et vilkår for driften af erhvervsandelene.

Endelig havde de som Shano – ikke betalt løbende, men i klumper, hvilket bestyrelsen ikke ville acceptere.

Efter sædvanlig procedure for eksklusion, var kioskejerne blevet ekskluderet af foreningen, da de ikke havde indbetalt hele det skyldige beløb indenfor den angivne frist. De havde betalt en del, men ikke det hele, som forlangt, hvorfor man havde fastholdt eksklusionen.

Efterfølgende ville bestyrelsen undersøge mulighederne for salg. Foreningen kunne eventuelt selv købe den og udleje.

Hertil bemærkede Bjarne Lundt, at foreningen ville blive beskattet af indtægten.

Bestyrelsen ville i første omgang vente og se, om der blev problemer, og i øvrigt rådføre sig med en advokat, såfremt det blev nødvendigt.

Følgende var også til debat:

Altaner - der kunne eventuelt nedsættes et altanudvalg, som skulle undersøge mulighederne og derefter forelægge dem for foreningen.

Elevator

Renovering af vaskekælder

Renovering af opgange

Alvorlig revne i murværk – opstået efter fjernelse af etageadskillelse ved Solcenter.

Soklen tørrer ud og revner efter etablering af dræn

Nærmere undersøgelse af vægge i nr. 68

Kældre – der er opsat væv på kalk, hvilket ikke holder, gulv ikke rent, da betonen ikke kan rengøres.

Når centrifuge i vaskekælder benyttes, er der rysteler i lejlighed over vaskekælder

Eventuelt male 2 opgange i år, døre, vægge mm. - i lyse farver. Trapper må vente.

En andelshaver mente, at en professionel kunne rense linoleum.

Spørgsmål angående viceværts opgaver og debat om kvaliteten af arbejdet. Svar: Der foreligger en kontrakt. Man kunne evt. opsætte skema i opgangene, hvoraf det fremgik, hvornår der var blevet vasket trapper.

Der kunne ikke træffes beslutning om punkterne, men bestyrelsen ville vurdere hvor meget der kunne være plads til i budgettet, og hvad der skulle prioriteres først.

Herefter var der ikke yderligere bemærkninger til punktet, og Christian Sloth hævdede generalforsamlingen idet han takkede for god ro og orden.

Som dirigent:



Christian Sloth

Som referent:



Anne Grethe Sund
Ejendomsadministrator

I bestyrelsen:



Lasse Sommer Mikkelsen
Formand



Lars Astrup