

A/B Carit Etlars Vej 14-16

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

ONSDAG DEN 24. SEPTEMBER, KL. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2007/08 til godkendelse og fastsættelse af andelenes værdi. Revideret regnskab er vedlagt.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2008/09 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Budgetforslag er vedlagt.
5. Indkomne forslag:
 - 5.a Oprydning af gamle cykler og opsætning af cykelophæng i cykelkælderen. Forslagsstiller: Claus Agger, nr. 16, 1.th.
 - 5.b Opbevaring af vinter-/sommerdæk til husets biler og evt. opmagasinering af tagbokse og golfudstyr. Forslagsstiller: Claus Agger, nr. 16, 1.th.
 - 5.c Forslag om overgang fra det nuværende kabel-tv til digitalt tv. Forslagsstiller: Claus Agger, nr. 16, 1.th.
6. Bestyrelsens forslag:
 - 6.a Rådskade i bærende element under gulv i køkken hos Ella Vigh i nr. 16, 2.th. Skal foreningen refundere denne udgift (ca. kr. 15.000)? Bestyrelsen ønsker en afstemning herom.
 - 6.b Diskussion af udlejning af nr. 14, 3.tv.
 - 6.c Flisebelægning ved skraldearealet – pris ca. kr. 20.000 inkl. moms.
 - 6.d Etablering af udluftning i kælderen pga. fugt - pris ca. kr. 25.000 inkl. moms.
7. Valg af formand til bestyrelsen. Oskar Mule genopstiller ikke.
8. Valg til bestyrelsen. Christina Hansen er på valg og ønsker ikke genvalg. Herudover skal der vælges en suppleant.
9. Valg af administrator og revisor.
10. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 18 andelshavere ud af 20, heraf 2 ved fuldmagt.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Jørgen Ledstrup.

Formanden Oskar Mule bød forsamlingen velkommen, hvorefter man gik over til at behandle den udsendte dagsorden.

Ad pkt. 1: Valg af dirigent og referent.

Formanden foreslog Jørgen Ledstrup fra Boligexperten, der blev enstemmigt valgt. Jørgen Ledstrup konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt i henhold til foreningens vedtægter.

Ad pkt. 2: Bestyrelsens beretning.

Formanden Oskar Mule aflagde beretning på bestyrelsens vegne: ” Generalforsamlingen er i år et par måneder før vi normal afholder den. Dette grundet de arbejdsvilkår, der har været gennem det forløbne år for bestyrelsen. Der er i foreningen blevet omdelt skrivelser, der på bestyrelsen har virket som om, at de kun havde til formål at tilsmudse bestyrelsens arbejde dette blev yderligere tydeliggjort af det faktum at bestyrelsen og dens medlemmer ikke modtog de samme skrivelser som resten af andelshaverne modtog. Vi finder det i bestyrelsen derfor nødvendigt at få klaret luften ved denne indkaldelse til generalforsamling.

Af de mest interessante ting som har fundet sted det seneste år, kan nævnes afslutningen af det større projekt med etablering af altaner på vores bygning. Bestyrelsen håber at alle er tilfredse med det arbejde der er udført i forbindelse med den enkelte andelshavers lejlighed.

Der er desuden blevet udført enkelte forbedringer samt reparationer på vores bygning. Herunder oprettelse af trappetrin til kælder og nye vinduer på loftet. På grund af den modvilje og kritik af bestyrelsens arbejde, har vi valgt at opstille flere forslag til afstemning omkring fremtidige vedligeholdelsesprojekter for vores bygning”.

Formanden meddelte, at på baggrund af ovenstående havde bestyrelsen valgt at trække sig.

Flere af andelshaverne beklagede, at bestyrelsen havde fundet det nødvendigt at trække sig.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab 2007/08 til godkendelse og fastsættelse af andelenes værdi.

Jørgen Ledstrup gennemgik regnskabets vigtigste poster.

Efter et par opklarende spørgsmål blev regnskabet enstemmigt godkendt, herunder fastsættelsen af værdien af andelskronen til kr. 59,29.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2008/09 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten, Jørgen Ledstrup, gennemgik budgetforslaget. Der opereredes med en 5 % stigning i boligafgiften pr. 1-10-2008 til imødegåelse af den almindelige prisudvikling og det opståede underskud.

Flere fandt renteindtægten for foreningens obligationer for beskeden, idet foreningens obligationsdepot var uændret. Renteindtægten blev sat til kr. 15.000. Revideret budget vedlægges.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 5. Indkomne forslag:

Flere af forslagene omhandlede oprydning, opbevaring og fordeling af lofts- og kælderrum og gav anledning til en lang og intens debat. Da der ikke kunne opnås enighed i forsamlingen om fremsatte ændringsforslag, blev det besluttet at tage en afstemning om hvert af de indgivne forslag.

Ad 5.a Oprydning af gamle cykler og opsætning af cykelophæng i cykelkælderen.

Forslagsstilleren præsenterede sit forslag, der blev enstemmigt vedtaget.

5.b Opbevaring af vinter-/sommerdæk til husets biler og evt. opmagasinering af tagboks og golfudstyr.

Forslagsstilleren præsenterede sit forslag, der blev vedtaget med 5 stemmer for, 2 imod og 11 blanke stemmer.

Ad 5.c Forslag om overgang fra det nuværende kabel-tv til digitalt tv.

Forslagsstilleren præsenterede sit forslag. Flere af andelshaverne gav udtryk for, at de gerne ville vente et årstid med at træffe beslutning i afventning af udviklingen på markedet.

Forslaget blev nedstemt med 13 stemmer imod, 1 stemme for og 2 blanke stemmer.

Ad 5.d Diskussion af udlejning af nr. 14, 3.tv.

Det var besluttet at rykke bestyrelsens forslag 6.b frem på baggrund af et indkommet forslag, et resolutionsforslag i samme sag, der netop baserede sig på en diskussion af samme sag.

Bestyrelsen redegjorde for sine overvejelser og dispensation fra vedtægterne i den pågældende sag. Bl.a. blev der henvist til tidligere givne dispensationer. Herefter blev ordet givet til Ole B. Jørgensen, andelshaver af den pgl. andelslejlighed. Han gav en gennemgang af sagen set fra hans side og bad om forståelse for hans interesse i, som arving af lejligheden og som fremlejer, at kunne videregive denne til sin datter, der snart fyldte 18 år.

Flere af medlemmerne gav udtryk for betænkelighed ved den givne dispensation og var bange for, at det kunne skabe præcedens.

Jørgen Ledstrup, Boligexperten, oplyste, at det, efter Boligekspertens opfattelse, lå indenfor bestyrelsens ansvar at kunne give dispensation fra vedtægterne.

Man gik herefter over til behandling af det fremsatte resolutionsforslag.

Ad 5.e Resolutionsforslag: Generalforsamlingen finder, at bestyrelsen har handlet i strid med foreningens vedtægter, i forbindelse med sagen omkring udlejning af nr. 14, 3.tv., hvorved § 3, stk. 4 og § 12 i foreningens vedtægter er blevet overtrådt.

Det blev konstateret, at forslagsstillers forslag og øvrige forslag, ikke ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage generalforsamlingen var gjort bekendte over for andelshaverne.

Forslagsstilleren havde i sin skrivelse til andelshaverne, afleveret indenfor den fastsatte tidsfrist til bestyrelsen skrevet, at de var omdelt til de øvrige andelshavere, men fejlagtigt troet, at de blev omdelt ved bestyrelsens foranstaltning. Oversigten samt resolutionsforslaget blev herefter cirkuleret i forsamlingen, som derpå besluttede at behandle forslagene.

Forslagsstilleren begrundede sit forslag. Forslaget blev herefter sat til afstemning. Imod stemte 11, 1 stemte blankt og 1 stemte for. Forslaget var hermed faldet.

Ad 5.f Tilføjelse til vedtægternes § 25, stk.2: Forslag kan kun fremsættes på ordinær- eller ekstraordinær generalforsamling.

Forslagsstillerne begrundede sit forslag.

Forsamlingen fandt ikke grundlag for en tilføjelse til det allerede eksisterende og forslaget blev stemt ned med 17 stemmer imod og 1 stemme for.

Ad 5.g Tilføjelse til vedtægternes § 30, stk. 2: Bestyrelsen forpligter sig til at holde andelshaverne informerede om alt, hvad der vedrører foreningens økonomi, køb/salg af andelslejligheder, tidspunkt for fraflytning/overtagelse, ændringer i beboersammensætningen, og nye andelshaveres navne o. lign.

Bestyrelsen henlede opmærksomheden på, at der var tale om frivilligt arbejde og, at man havde haft temmelig meget at se til. Hertil kom, at en vedtægtsændring, som foreslået, ville føre til al for meget bureaukrati, og formodentlig vanskeliggøre rekruttering til bestyrelsen.

Mange af andelshaverne var enige i, at forslaget ville føre til for meget bureaukrati, men enkelte tilkendegav dog også, at de fandt informationsniveauet for lavt.

Forslaget blev nedstemt med 17 stemmer imod og 1 stemme for.

Ad 5.h Tilføjelse til Husorden: Forårsager en beboer skade på ejendommen, forpligter beboeren sig til at bekoste udbedring af skaden.

Bestyrelsen og mange af andelshaverne fandt, at dette ville være uhensigtsmæssigt og føre til en "overvågning" af hinanden. Der ville nødvendigvis fra tid til anden opstå skader, påført ejendommen af andelshaverne, men dette måtte betragtes som en driftsudgift. Naturligvis ville det blive værdsat, om de, som forårsagede en skade af et vist omfang, ville underrette bestyrelsen for iværksættelse af reparation snarest belejligt.

Forslaget blev nedstemt med 14 stemmer imod, 3 stemte blankt og 1 stemte for.

Ad 5.i Rettelse til vedtægternes § 13, Husorden: Ordet husdyrhold ændres til kæledyrhold.

Ordet husdyrhold gav forslagsstilleren og flere andre andelshavere associationer til landbrugssektoren.

For forslaget stemte 11 medens 7 stemte blankt. Forslaget faldt hermed, da vedtægtsændringer kræver mindst 2/3-dels flertal. Hvilket vil sige, at 13 skulle have stemt for.

Ad 5.j Tilføjelse til Husordenen vedr. kæledyrhold: Kæledyr skal holdes inden for andelshavernes lejlighed. Der må ikke holdes truede eksotiske, farlige eller giftige dyr.

Forslaget gav anledning til en del diskussion, hvorefter forslagsstilleren frafaldt sit forslag.

Ad 5.k En ajourført og renskrevet udgave af foreningens vedtægter og husordensregler fremsendes til andelshavere.

Da forslagsstilleren blev gjort bekendt med, at det kunne fås ved henvendelse til bestyrelsen, frafaldt han sit forslag.

Ad 5.l Der foreslås foretaget en gennemgående revision af fordeling af lofts- og kælderrum, således at ingen andelshaver er i besiddelse af mere end ét kælderrum samt ét loftsrum. Derudover foreslås, at rummenes størrelse tages i betragtning med henblik på evt. opdeling af forholdsvis store rum til flere mindre rum, hvis dette kan gøre fordelingen mere retfærdig.

Forslaget gav anledning til en del debat. Bestyrelsen henlede opmærksomheden på, at der ikke var kælderrum nok til alle, og meddelte, at man var indstillet på at foretage udredning af fordelingen med henblik på en retfærdig og ligelig fordeling.

Forslaget blev nedstemt med 8 stemmer imod, 4 stemmer for og 5 blanke stemmer.

Ad 5.m I forbindelse med revision af kælder- og loftsrum foreslås, at alle personlige ejendele udelukkende må opbevares på egne tildelte arealer. Således anvendes fællesarealer fremover udelukkende til cykler, barnevogne og havemøbler samt evt. andres fælles artikler for at gøre mere plads til disse, og ikke til diverse personlige ejendele. Også alle ubenyttede cykler eller barnevogne skal herefter opbevares på egne arealer. Ubenyttet plads i fyrkælder og olietank areal kan evt. tages i brug til et på generalforsamlingen besluttet formål.

Også dette forslag gav anledning til en del debat. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der ikke var meget plads at gøre godt med i fyrkælder- og olietankareal og, at forslaget begrænsede mulighederne.

Forslaget blev nedstemt med 6 stemmer imod, 4 stemmer for og 8 blanke stemmer.

Ad 5.n I tillæg til Claus Aggers forslag nr. 5.a foreslås yderligere, at oprydning også indebærer gamle barnevogne og lignende, som ikke bliver brugt.

På baggrund af den hidtidige diskussion frafaldt forslagsstilleren forslaget.

Ad 5.o Claus Agger stillede på baggrund af den stedfundne debat følgende ændringsforslag: Bestyrelsen pålægges at lave en udredning af tildelingen af kælder- og loftsrum med henblik på at lave en retfærdig og ligelig fordeling.

Forslaget blev vedtaget med 14 stemmer for og 2 stemmer imod.

Ad 6 Bestyrelsens forslag:

Ad 6.a Rådskade i bærende element under gulv i køkken hos Ella Vigh i nr. 16, 2.th. Skal foreningen refundere denne udgift (ca. kr. 15.000).

Bestyrelsen havde på baggrund af den i beretningen beskrevne uretmæssige kritik valgt at forelægge dette og de følgende to forslag om renovering for generalforsamlingen. Formanden redegjorde herefter for den pågældende skade, der var en skjult skade og som blev opdaget i forbindelse med renovering af køkkenet. Samtidig blev der redegjort for ejendommens forsikringsselskabs afvisning af dækning. Bestyrelsen indstillede, at foreningen refunderede udgiften.

Indstillingen blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6.b Dette punkt blev flyttet op som punkt 5.d

Ad 6.c Flisebelægning ved skraldearealet – pris ca. kr. 20.000 inkl. moms.

Bestyrelsen redegjorde for behovet reparationen og materialevalg.

Enstemmigt vedtaget.

Ad 6.d Etablering af udluftning i kælderen pga. fugt - pris ca. kr. 25.000 inkl. moms.

Bestyrelsen redegjorde for problemet og, at der skulle skabes bedre luftcirkulation ved bl.a. at etablere "lufthuller" i murværket.

Enstemmigt vedtaget.

Ad 7. Valg af formand til bestyrelsen. Oskar Mule genopstiller ikke.

Claus Agger, der tidligere har siddet i bestyrelsen, stillede sig til rådighed og blev valgt med stor applaus. Han udtalte, at han stillede som betingelse, at forsamlingen genindførte den gode tone.

Ad 8. Valg til bestyrelsen. Christina Hansen er på valg og ønsker ikke genvalg. Herudover skal der vælges en suppleant.

Som nævnt under pkt. 2 "Bestyrelsens beretning" havde bestyrelsen trukket sig, men Rasmus V. Pedersen stillede sig igen til rådighed, hvilket blev meget værdsat forsamlingen, og han forsætter derfor sin periode til han er på valg i 2009. Ella Vigh stillede sit kandidatur til rådighed og blev valgt med stor applaus. Hun indtræder i stedet for ovennævnte Christina Hansen og er derfor valgt for en toårig periode. Flemming Dahl stillede ligeledes sin kandidatur til rådighed og blev valgt med stor applaus. Han indtræder i stedet for Louise Opitz, der ikke var på valg, men havde valgt at trække sig, og sidder derfor i bestyrelsen i hendes resterende periode.

Signe Perlman, suppleant havde forladt foreningen og Ole B. Jørgensen fandt, at han på baggrund af "sagen" om hans lejlighed burde trække sig, hvilket han gjorde. Herefter skulle der vælges to nye suppleanter.

Oskar Mule og Sebastian B. Møller meldte sig og blev valgt med stor applaus.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Claus Agger (formand) (2010)
Rasmus V. Pedersen (2009)
Ella Vigh (2010)
Flemming Dahl (2009)

Suppleanter:

Oskar Mule (2009)
Sebastian B. Møller (2009)

Ad 9. Valg af administrator og revisor.

Bestyrelsen indstillede genvalg. Enstemmigt genvalgt.

Ad 10. Eventuelt.

En af beboerne opfordrede de øvrige andelshavere til at være mere opmærksomme på at huske at lukke køkkendøre. En anden gjorde opmærksom på, at børn ofte fjernede en låsepind til en port i gården.

En anden spurgte til, hvem som tog sig af Internettet, da vedkommende fra tid til anden havde oplevet problemer med forbindelsen. Claus Agger meddelte, at det gjorde han, og oplyste, at problemerne skulle være løst ved installation af en ny router.

Andre oplyste om, hvorledes man løste el-forsyningsproblemer, ved at de havde fået trukket kabler fra naboer eller underboer.

Der blev spurgt til fugtproblemer på bagtrappen til nr. 14. Bestyrelsen svarede, at opfattelsen var, at disse stammede fra fugtproblemerne i kælderen, som man håbede ville blive afhjulpet med den kommende etablering af udluftning af kælderen, jf. pkt. 6.d.

En af de nye tilflyttere slog til lyd for, at man udarbejdede en form for flyttemeddelelse, som tilflytteren kunne udfylde og rundsende.

Det blev henstillet, at bestyrelsen til næste ordinære generalforsamling udarbejdede et forslag til, hvilken type postkasse der skulle vælges.

Fra bestyrelsen side blev der, i lighed med sidste år, opfordret til udvisning af større disciplin i forbindelse med behandlingen af storskrald.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.35.

8.10.08/Referent Jørgen Ledstrup

Dirigent Jørgen Ledstrup: _____

For bestyrelsen:
