

## Ordinær generalforsamling i A/B Kurland d. 30. september 2013

### 1. Valg af dirigent

Tinne Hansen blev valgt som dirigent. Generalforsamling var lovligt varslet. 33 andelshaver var fremmødt, hvortil kom 8 gyldige fuldmagter. Dermed var generalforsamlingen beslutningsdygtig. Indkomne forslag var også rettidigt indvarslet. Dagsorden blev godkendt.

### 2. Bestyrelsens beretning

- Præsentation af bestyrelsesmedlemmer og bestyrelsessuppleanter, der hver især har deres eget ansvarsområde.
- Faldstammeprojekt: Der har i sidste fase af projektet været problemer med rådgiver, og bestyrelsen har derfor afsluttet projektet selv.
- Bredbånd: Den fælles forbindelse er nedlagt og erstattet af individuelle tilslutninger til Bolignet.
- Beboerlokale: Nye regler er udarbejdet, og lokalet lånes hyppigt ud.
- Bestyrelsen har hyret et firma til at tage sig af viceværtsopgaver og trappevask.
- Der er installeret nye elanlæg i opgangene. Ved hvert tryk lyser elsparepærerne 30 minutter, da dette ifølge elektrikerer giver den bedste økonomi.
- I forbindelse med kraftige skybrud er der flere gange trængt vand ind i nogle kælderrum.
- Bestyrelsen har gennemgået kælderrummene, og der vil snart blive fulgt op på dette.
- Der er i det forgangne regnskabsår solgt 3 tidligere udlejede lejligheder. Derudover er en ekskluderet andelshavers lejlighed solgt med et tab. Endelig har foreningen begæret en anden ekskluderet andelshavers lejlighed solgt på tvangsauktion.
- Bestyrelsen bruger løbende en tid på håndhævelse af foreningens vedtægter og husorden, herunder i forhold til fremleje, rygning i opgangene, manglende tømning af postkasser mv.
- Bestyrelsen er og skal i gang med følgende projekter:
  - o 3 sidste lejelejligheder skal sælges.
  - o Følge op på tvangsauktion.
  - o Nye kloakker og asfalt.
  - o Vurdering af viceværtservice og trappevask.
  - o Huslejestigning på Fair Play.
  - o Udlevering af alle beboeres nøgler.
  - o Kælderrumsgennemgang.
- Der er i dag A/B Kurland 155 enheder, heraf 130 andelsboliger, 25 lejeboliger og 1 erhvervslejemål.

Der blev stillet spørgsmål til håndtering af Fair Play. Flere beboere føler sig generet af støj, især i weekenderne. Behov for klar kommunikation herom til Fair Play. Bestyrelsen tager punktet op med Fair Play.

Der blev stillet spørgsmål til det kommende kloakprojekt. Dorthe orienterede om de tre indhentede tilbud og den vurderingsmand, som bestyrelsen har hyret til formålet. Der vil på et

senere tidspunkt skulle træffes beslutning om igangsættelse af projektet på en ekstraordinær generalforsamling.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

**3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

**Bestyrelsen foreslår andelskroneværdien kr. 12,90.**

Tinne Hansen gennemgik årsregnskab og værdiansættelse og gjorde opmærksom på, at revisor har godkendt regnskabet uden forbehold. Tinne Hansen orienterede om ny højesteretspraksis, der betyder, at andelskronen skal reduceres mellem to generalforsamlinger, såfremt der er truffet ekstraordinære dispositioner, som giver anledning hertil.

Der blev stillet spørgsmål til foreningens økonomi. Spørgsmålene blev besvaret, men der blev ikke konkluderet, da der ikke var stillet konkrete forslag. Tinne Hansen gjorde bl.a. opmærksom på, at foreningens udfordring er andelskronen og ikke belåningsgraden, og at dette afspejler, at der løbende prioriteres en del af foreningens midler til vedligeholdelse.

Årsregnskabet og andelskroneværdien på kr. 12,90 blev enstemmigt vedtaget.

**4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

**Bestyrelsen foreslår en regulering af boligafgiften med 3 % pr. 1. november 2013.**

Tinne Hansen gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet og gjorde opmærksom på, at en tidligere bemærkning i likviditetsbudgettet om ekstraordinære arbejder i henhold til vedligeholdelsesplanen ikke længere fremgår, jf. ny højesteretsdom.

Der blev drøftet forskellige muligheder for at øge foreningens indtægter, herunder a) udlejning af kælder- og loftsrum, b) udlejning frem for udlån af beboerlokalet, c) brugerbetaling for brug af vaskeri og d) beboervask af trappevask. Da der ikke på forhånd var stillet forslag om dette, blev der ikke truffet nogen beslutninger. Bestyrelsen vil dog arbejde videre med forslagene og evt. stille forslag på næste generalforsamling.

Der blev stillet ændringsforslag om, at boligafgiftsstigningen skulle være 10 pct. frem for 3 pct. Der blev herefter stemt om tre muligheder: a) en boligafgiftsstigning på 10 pct., b) en boligafgiftsstigning på 3 pct. eller c) en uændret boligafgift. Der blev stemt om dette, og boligafgiften sættes op med 3 pct. pr. 1. november 2013.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

**5. Forslag**

Der var fra andelshaver Maja Aagaard indkommet følgende forslag, som var rettidigt indvarslet:

- **1:** Ændring af fremlejeregler, således at andelshavere kan fremleje deres lejlighed i op til 2 år frem for som i dag 1 år (vedtægternes § 12): Der blev stillet uddybende spørgsmål, ligesom forslagsstiller motiverede sit forslag. Forslaget blev førstegangsbehandlet og vedtaget ved kvalificeret flertal. Forslaget genfremsættes på næste generalforsamling, hvor det kan vedtages.
  - **2:** Valg af vurderingsmand (vedtægternes § 16): Forslagsstiller motiverede sit forslag. Forslaget blev førstegangsbehandlet og vedtaget ved kvalificeret flertal. Forslaget genfremsættes på næste generalforsamling, hvor det kan vedtages.
  - **3:** Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling (vedtægternes § 26): Forslagsstiller motiverede sit forslag. Forslaget blev førstegangsbehandlet og vedtaget ved kvalificeret flertal. Forslaget genfremsættes på næste generalforsamling, hvor det kan vedtages.
  - **4:** Bestyrelseshonorar (ikke forslag til vedtægtsændring): Flere fremførte synspunkter, herunder både de fremmødte andelshavere, bestyrelsesmedlemmer og administrator. Forslaget bortfaldt, da kun 1 andelshaver stemte for.
  - **5:** Tilbud på ny administration (ikke forslag til vedtægtsændring): Forslaget bortfaldt, da kun 1 andelshaver stemte for og 1 undlod at stemme.
  - **6:** Bestyrelsens iværksættelse af arbejder mv. (ikke forslag til vedtægtsændring): Forslagsstiller frafaldt forslaget, der derfor bortfaldt.
  - **7:** Procedure for salg af tidligere udlejede lejligheder til andel (ikke forslag til vedtægtsændring): Flere fremførte synspunkter, herunder både de fremmødte andelshavere, bestyrelsesmedlemmer og administrator, der forklarede, at lejerens opsigelsesperiode er 3 mdr. Forslagsstiller frafaldt forslaget, der derfor bortfaldt.
- Det blev konstateret, at forslagsstiller ikke havde flere forslag.

Beretning fra havegårdudvalget (v. Jane Gadegaard): Fortalte om det forløbne år, herunder indkøb af nye sandkasser. Der blev også fortalt lidt om udvalgets budget, som er 1.000 kr. pr. måned, der indbetales til udvalgets konto hver måned. Også behov for hegn rundt om urtehaverne. Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

## 6. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesformand Suzette Rosenqvist: Genvalgt.

Bestyrelsesmedlem Dorthe Gonzalez: Genvalgt.

Bestyrelsesmedlem Simon Pasquali: Genvalgt.

Bestyrelsesmedlem Michael Fjærå: Ikke på valg.

Bestyrelsesmedlem Bente Hansen: Ikke på valg.

Bestyrelsessuppleant Jane Gadegaard: Genvalgt.

Bestyrelsessuppleant Heidi Kam Schubert: Genvalgt.

## 7. Valg af administrator og revisor

Boligforeningernes Administrationskontor ApS: Genvalgt.

Revisionsinstituttet: Genvalgt.

## 8. Eventuelt

- Trappevask: Det blev drøftet, om der skulle vaskes trapper sjældnere end i dag, eller om det skulle overgå til andelshaverne.
- Kloakker: En opfordring til ikke at bruge Eriksen & Co. til kloakreovering givet dårlige oplevelser med dem i forbindelse med faldstammeprojektet.
- Cykeloprydning: Nye mærkater næste gang, der er cykeloprydning. Forslag at gøre som Københavns Kommune – tape på for- eller baghjul.
- Vicevært: Der er lavet en aftale med et firma, der hedder Trappespecialisten A/S. De har haft en ung vicevært ude i A/B Kurland, som ikke helt magtede opgaven. Nu kommer der en ny, kvindelig vicevært, som i første omgang vil fokusere på gamle hængepartier.
- Renovationselskab – behov for at indskærpe over for selskabet, at de skal lukke portene efter sig.
- Gaden: Utilfredshed med hundelort, glasskår mv., der ligger i gården.
- Gården: Beboere, der lufter hunde, skal altid huske at fjerne deres hunds efterladenskaber.

Generalforsamling sluttede kl. 21.40.

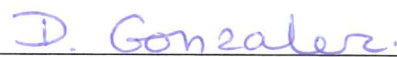
Referent: Simon Pasquali.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 30. september 2013:

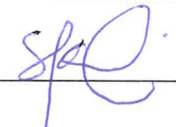
Bestyrelsesformand Suzette Rosenqvist

  
\_\_\_\_\_

Bestyrelsesmedlem Dorthe Gonzalez

  
\_\_\_\_\_

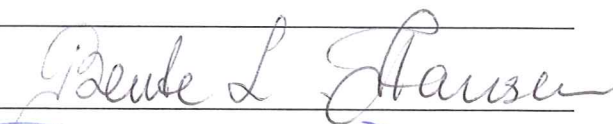
Bestyrelsesmedlem Simon Pasquali

  
\_\_\_\_\_

Bestyrelsesmedlem Michael Fjærå

\_\_\_\_\_

Bestyrelsesmedlem Bente Hansen

  
\_\_\_\_\_

Dirigent Tinne Hansen

  
\_\_\_\_\_