

Ordinær generalforsamling i A/B Kurland d. 29. september 2014

1. Valg af dirigent

Tinne Hansen blev valgt som dirigent. Generalforsamling var lovligt varslet. 35 andelshavere var fremmødt, hvortil kom 3 gyldige fuldmagter. Dermed var generalforsamlingen beslutningsdygtig. Indkomne forslag var også rettidigt indvarslet. Dagsorden blev godkendt.

2. Forslag om ændring af husorden, pkt. 8 – gårdene

Bestyrelsens forslag om, at hunde og katte ikke må opholde sig i gården, blev debatteret. Det samme gjorde det ændringsforslag, som andelshaver Jannie Pedersen havde stillet.

Derefter gik forslagene til afstemning. Bestyrelsens forslag blev ikke vedtaget, men det gjorde ændringsforslaget. Det vil blive tilføjet husordenen.

Lejerne var inviteret til punktet, men ingen lejere mødte op.

3. Bestyrelsens beretning

- Salg af lejligheder mv.: Der er solgt 18 andelsboliger og 1 lejlighed i det forgangne år. En eksklusionssag er afsluttet, mens en ny eksklusionssag er under opstart. Derudover håndterer bestyrelsen løbende sager vedr. fejl og mangler i de solgte lejligheder.
- Fair Play: Bestyrelsen har flere gange i det forgangne år haft kontakt med Fair Play angående støjgener og manglende oprydning af de udendørs arealer rundt om Fair Play, når der er behov for det. Fair Play har hver gang lovet at reducere støjgener og oge oprydning udendørs. Dialogen fortsætter. Derudover har bestyrelsen varslet en huslejeforhøjelse, som Fair Play har gjort indsigelse imod.
- Vicevært: Trappespecialisten varetager såvel viceværtsopgaven som rengøring af for- og bagtrapper. Bestyrelsen er i løbende dialog med Trappespecialisten om opgaveløsningen, herunder med input fra beboere i A/B Kurland.
- Bredbånd: Der er lavet en ny, hurtigere forbindelse, som er individuel. Beboerne kan vælge mellem fire forskellige løsninger. Bolignet, som udbyder bredbånd, har derudover tilbudt at møde op til et beboermøde, hvis det har interesse, og er generelt meget interesseret i at servicere foreningens beboere.
- Nyhedsbrev: Skrives flere gange i løbet af året for at informere beboerne om, hvad der foregår i andelsforeningen.
- Velkomstmappe: Er udarbejdet med henblik på udlevering til nye beboere, men vil også blive uddelt til øvrige beboere.
- Beboerlokale: Der er et depositum, som kan dække evt. skader på inventar i beboerlokalet, ligesom servicen er blevet suppleret af nyt, hvor der var behov.
- Forsikring: Udløber først i 2016, men bestyrelsen har undersøgt, om den er konkurrencedygtig for så vidt angår prisen. Det er den. Samtidig er forsikringen blevet udvidet til at dække it-sikkerhed.
- Valuarvurdering: Der er blevet gennemført en valuarvurdering af A/B Kurland, som er lagt til grund ved beregning af andelskronen.

- Jordforurening: Bestyrelsen har bedt regionen om en gratis undersøgelse ud for Kurlandsgade 17, hvor der kan være jordforurening.
- Skybrud: Mindre slemt end sidste gang, men dog indtrængende vand i flere kælderrum.

Der blev stillet enkelte spørgsmål til den gennemgang, som bestyrelsen har foranlediget gennemført af vinduerne. Beboere, der ikke nåede at melde sig til sidst, får en ny chance.

Flere beboere føler sig generet af støj, affald og hærværk, som skyldes gæster fra Fair Play. Bestyrelsen har holdt flere møder med Fair Play, hvor de har indskærpet, at de bør sørge for ro og orden blandt deres gæster, også i weekenderne, når der er mange gæster. Tinne Hansen orienterede om de juridiske muligheder for at opsigte lejemålet med Fair Play, hvor det er vigtigt, at der foreligger skriftlig dokumentation i form af klager, hvis en evt. sag om opsigelse af lejemålet skal kunne vindes.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

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

Bestyrelsen foreslår andelskroneværdien kr. 16,00.

Tinne Hansen gennemgik årsregnskab og værdiansættelse og gjorde opmærksom på, at revisor har godkendt regnskabet uden forbehold. Hun gjorde opmærksom på, at andelsværdien i år opgøres på tre forskellige måder. Bestyrelsen foreslår at tage udgangspunkt i den nye valuarvurdering ved fastlæggelse af andelskroneværdien.

Der blev stillet spørgsmål til den foreslåede henlæggelse på ca. 17 mio. kr. Tinne Hansen forklarede, at den var foretaget for at tage højde for ny højesteretspraksis, som forpligter foreningen til at regulere andelskroneværdien mellem to generalforsamlinger, hvis der træffes økonomiske dispositioner, der nødvendiggør det.

Årsregnskabet og andelskroneværdien på kr. 16,00 blev enstemmigt vedtaget.

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

Tinne Hansen gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet. En beboer udtrykte ønske om at lade boligafgiften stige med en mindre beløb hvert år.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

6. Forslag

Bestyrelsen havde udsendt to forslag:

- **1:** Forslag om benydning til omlægning af foreningens realkreditlån: Indtil næste ordinære generalforsamling benyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af de i foreningens ejendom indestående lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selv om besparelsen kun kan opnås ved forlængelse af løbetiden.
- **2:** Forslag om iværksættelse af kloakrenovering inden for en økonomisk ramme på maksimalt 1,5 mio. kr. Bestyrelsen har afholdt møde med foreningens kloakingeniør, der har udarbejdet budget, som ligger til grund for forslaget. Udgiften vil blive afholdt over ejendommens eksisterende likviditet.

Begge forslag blev enstemmigt vedtaget.

Beretning fra havegårdudvalget (v. Jane Gadegaard): Fortalte, at udvalget pt. er nedlagt.

7. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesformand Suzette Rosenqvist: Ikke på valg.

Bestyrelsesmedlem Dorthe Gonzalez: Ikke på valg.

Bestyrelsesmedlem Simon Pasquali: Ikke på valg.

Bestyrelsesmedlem Michael Fjærå: Valgt.

Bestyrelsessuppleant Heidi Schubert blev valgt som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsessuppleant Jane Gadegaard: Genvalgt.

Janni Pedersen blev valgt som bestyrelsessuppleant.

8. Valg af administrator og revisor

Boligforeningernes Administrationskontor ApS: Genvalgt.

Revisionsinstituttet: Genvalgt.

9. Eventuelt

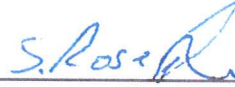
- Byfornyelse: Heidi fortalte, at bestyrelsen overvejer at søge midler til byfornyelse. Mange beboere bakkede op.
- Varmt vand: To beboere nævnte, at der flere gange inden for den seneste tid havde været slukket for det varme vand.
- Maling af opgange: En beboer spurgte til maling af de tre sidste opgange.
- Fugt fra tørring af tøj i tørrekældrene: En beboer ytrede ønske om installation af ventilatorer i tørrekældrene.
- Vicevært: En beboer gav udtryk for, at bestyrelsen ikke kontrollerede viceværtens arbejde tilstrækkeligt grundigt. Den samme beboer foreslog, at bestyrelsen selv udførte snerydning frem for at lade et firma udføre opgaven.
- Motorcykel ud for Fair Play: En beboer fortalte, at en person havde boret et hul til fastgørelse af egen motorcykel i asfalten ud for Fair Play.
- Andelskrone: En beboer gav udtryk for, at bestyrelsen burde gøre tydeligere opmærksom på, at det ville være muligt at vedtage en andelskrone på over 20 kr.

Generalforsamling sluttede kl. 20.55.

Referent: Simon Pasquali.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 29. september 2014:

Bestyrelsesformand Suzette Rosenqvist



Bestyrelsesmedlem Dorthe Gonzalez



Bestyrelsesmedlem Simon Pasquali



Bestyrelsesmedlem Michael Fjærå



Bestyrelsesmedlem Heidi Schubert



Dirigent Tinne Hansen

