

A/B Kurland

Referat af ordinær generalforsamling, afholdt den 28. september 2015

Generalforsamlingens dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a. Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges 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.
 - b. Forslag til vedtægtsændringer, jf. vedhæftede bilag.
 - c. Indkomne forslag
 - d. Aflæggelse af beretning fra Have/gårdudvalg og valg af evt. nye medlemmer til udvalget.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Andelsboligforeningens formand Tina Vad Hansen bød generalforsamlingen velkommen og stillede forslag til dirigent.

Ad 1. Valg af dirigent

Tinne Hansen, Boligforeningernes Administrationskontor, blev uden modkandidater enstemmigt valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Videre blev det konstateret, at der var 48 andelshavere fremmødt, hvortil kom 8 gyldige fuldmagter, i alt 56 repræsenterede andele. Dermed var generalforsamlingen beslutningsdygtig jf. vedtægternes bestemmelser, idet dirigenten

redegjorde for særlige regler omkring beslutning af vedtægtsændringer. Endvidere redegjorde dirigenten for udsendelse af indkomne forslag og konstaterede, at også disse var rettidigt indvarslet. Endelig blev den udsendte dagsorden gennemgået og godkendt.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning gengivet nedenfor som aflagt af bestyrelsens formand Tina Vad Hansen på generalforsamlingen:

”På vegne af bestyrelsen vil jeg gerne starte med at sige tak for den tillid foreningen har givet bestyrelsen ved den ekstra ordinære generalforsamling den 1. juli 2015.

Bestyrelsens beretning vil bestå af to afsnit.

Det første vil bestå af, hvad bestyrelsen har arbejdet med de sidste tre måneder, og derefter hvad bestyrelsens primære fokus vil være i det kommende år.

Dette er dog under forudsætning af, at bestyrelsen bliver genvalgt.

Til orientering kan jeg fortælle, at sammensætningen af bestyrelsen har ændret sig siden valget den 1. juli 2015. Søren Dyrberg trak sig fra bestyrelsen den 13. august 2015, hvilket har betydet at Briensam Engell blev et aktivt bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsens overtog en del igangværende sager fra den tidligere bestyrelse, og vi har derfor arbejdet hårdt på at sætte os ind i foreningen igangværende sager samt kommende projekter. Samtidigt har det været bestyrelsens mål, at foreningens daglige drift blev påvirket mindst muligt.

Bestyrelsen har afholdt fire bestyrelsesmøder henholdsvis den 6. juli, 20. juli, 24. august og 3. september 2015. Derudover har der været afholdt møder med de fire tidligere bestyrelsesmedlemmer, hvor bestyrelsen har fået overdraget information, materiale og nøgler. Bestyrelsen har også afholdt møder med have/gårdudvalget samt BAK og diverse andre samarbejdspartner.

For at beretningen ikke skal blive for lang, vil jeg kun nævne de forskellige emner som bestyrelsen har arbejdet med, men der er selvfølgelig mulighed for at stille uddybende spørgsmål efterfølgende.

- Der er blevet oprettet en beboertelefon.
- Vi er ved at få et overblik over foreningens kælderrum – hvor vi har indhentet tilbud på radiatormålere til kældrene.
- Der er bestilt tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan på hele ejendommen inklusiv vurdering af vores el, vvs og varme – Rapporten forventes at være i bestyrelsens hænder i slutningen af oktober.
- Der er indhentet et tilbud på en bekæmpelsesplan ift. rotter på baggrund af et rotteproblem i Romsdalsgade/Kurlandsgade.
- Der er ved at blive indhentet tilbud på ulovlige elinstallationer i fyrrummet under nr. 26.
- Der er indhentet et tilbud ift. skift af revisor og vi forventer at indhente flere tilbud i nær fremtid.
- Foreningen er ved at få malet trappeopgange og projektet forventes at være fuldt afsluttet inden udgangen af oktober.

- Der er arbejdet på godkendelse fra Københavns Kommune til beskæring af æbletræ i gården Romsdalsgade/Kurlandsgade
- Påbegyndt indhentelse af tilbud på hjemmeside.
- Der er blevet solgt 12 andelslejligheder i perioden 1/5-2014 til 30/4-2015 samt 1 lejelejlighed og 11 andelslejligheder efter 1/5-2015. Foreningen har på nuværende tidspunkt ikke nogen lejelejligheder til salg.

Derudover er der håndteret klager, flere akutsager, generelle henvendelser fra beboere samt den daglige drift.

Vores prioriteringer for den kommende periode som bestyrelsen er:

- Låneomlægning af vores det største lån på 28 mio. kr.
- Sikring mod skybrud og rottebekæmpelse
- Gennemgang af kloakprojekt, 1 års gennemgang
- Faldstammeprojekt – 5 års gennemgang

Denne prioritering betyder selvfølgelig ikke, at bestyrelsen ikke vil kigge på de andre emner som vi allerede er i gang med. Men det er her bestyrelsen vurderer, der skal lægges flest timer og kræfter, for at sikre en sund foreningen på lang sigt.”

Der var ingen spørgsmål til bestyrelsens beretning hvorefter denne blev sat til afstemning.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

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

Administrator Tinne Hansen gennemgik årsregnskab 2014/2015 samt værdiansættelsen ud fra lovgivningens forskellige beregningsmetoder. Der blev ligeledes orienteret om de i andelskroneberegningerne anførte henlæggelser, konsekvensen heraf samt bestyrelsens begrundelse for henlæggelsens størrelse. Endelig blev den maksimale andelskrone uden henlæggelser gennemgået.

Der blev stillet enkelte spørgsmål til regnskab, som blev besvaret.

Der blev fremsat ændringsforslag til bestyrelsens forslag om andelskrone 17,50. Ændringsforslaget blev fremsat med en andelskrone på 19,00.

Dirigenten kunne efter afstemning konstatere følgende:

**Årsregnskabet 2014/2015 blev enstemmigt godkendt
Andelskrone 19,00 blev med flertal på 25 stemmer for vedtaget.**

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

Administrator Tinne Hansen gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet 2015/2016.

Der blev stillet enkelte spørgsmål til budgettet, som blev besvaret.

Dirigenten oplyste, at der blandt indkomne forslag (Forslag 1) var stillet et forslag, fremsat af Søren Pedersen, om stigning af boligafgiften med 4 %, idet forslagsstillers motivation fremgår af det udsendte forslag. Forslaget blev med generalforsamlingens enstemmige godkendelse behandlet under dagsordenens pkt. 4. Forslagsstiller var ikke til stede.

Der var en kort debat omkring evt. regulering af boligafgiften, hvorefter dirigenten satte budget og boligafgiftsregulering til afstemning.

**Drifts- og likviditetsbudget 2015/2016 blev enstemmigt vedtaget.
Boligafgiftsstigning på 4 % med ikrafttrædelse 1/1-2016 blev med flertal på 26 stemmer for vedtaget.**

Ad. 5 Forslag

Der var i den udsendte dagorden anført 3 forslag fremsat af bestyrelsen.

Ad. 5 a. Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges 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.

Dirigenten redegjorde for forslaget og der blev fra flere andelshavere opfordret til af bestyrelsen ved en omlægning vil opprioritere afdrag på foreningens lån, d.v.s. prioritere de afdragsfrie lån. Formanden oplyste, at bestyrelsen primære fokus er det stående lån på ca. kr. 28 mio.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5 b. Forslag til vedtægtsændringer.

Forslag til tilføjelse af vedtægternes § 15, litra a:

Administrator redegjorde for vedtægtsændringen, som udgør følgende:

Ny formulering:

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

a) Værdien af andele i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. *En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes,*

såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

Den kursiverede tekst udgør ændring/tilføjelse.

Der var ingen spørgsmål og forslaget blev herefter sat til afstemning, idet dirigenten redegjorde for afstemningsprocedure omkring vedtægtsændringer.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget som førstegangsbehandlet og vil blive genfremsat til endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 17, stk. 2

Administrator redegjorde for vedtægtsændringen, som udgør følgende:

Ny formulering:

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens forhold negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og ulevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Den kursiverede tekst udgør ændring/tilføjelse

Der var ingen spørgsmål og forslaget blev herefter sat til afstemning, idet dirigenten redegjorde for afstemningsprocedure omkring vedtægtsændringer.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget som førstegangsbehandlet og vil blive genfremsat til endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Forslag om ændring af vedtægternes § 17, stk. 6 samt forslag om at § 17, stk. 7 – udgår

Ny formulering:

Stk. 6. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelse i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 21 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Den kursiverede tekst udgør ændring/tilføjelse.

Der var ingen spørgsmål og forslaget blev herefter sat til afstemning, idet dirigenten redegjorde for afstemningsprocedure omkring vedtægtsændringer.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget som førstegangsbehandlet og vil blive genfremsat til endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Ad. 5 c. Indkomne forslag

Der var indkommet 5 forslag:

Forslag 1:

Forslag 1 blev behandlet under dagsordenens pkt. 4.

Forslag 2:

Efter godkendelse fra forslagsstillere blev forslaget flyttet til behandling under dagsordenens pkt. 7.

Forslag 3:

”Vi foreslår, at A/B Kurland fremover tillader sammenlægning af 2 lejligheder. Dette for at imødekomme bl.a. de herboende børnefamiliers behov for mere plads og for fremover at kunne tiltrække børnefamilier til ejendommene.

Der kan gives tilladelse til sammenlægning af lejligheder ud fra følgende kriterier:

Inden købet skal andelshaver på skrift informere AB Kurlands bestyrelse om, hvordan sammenlægningen skal foregå. Kræver den ønskede sammenlægning specielle tilladelser, eksempelvis i forbindelse med nedbrydning af vægge, skal køber selv bekoste disse.

Bestyrelsen skal til enhver tid på skrift godkende den ønskede sammenlægning, inden lejlighed nr. 2 kan købes.

Lejligheden kan herefter kun have 1 adresse.

Ved køb & salg af lejligheder til sammenlægning følges foreningens nuværende generelle regler for køb og salg.”

Forslag fremsat af Heidi K. Schubert og Jannie Pedersen

Forslagsstiller Jannie Pedersen motiverede forslaget og der var en kort debat.

Administrator gjorde opmærksom på, at en vedtagelse om lejlighedssammenlægning med procedure, retningslinjer, hjemmel m.v. skal ske som ændring af vedtægterne og vil berøre flere paragraffer i den eksisterende vedtægt.

Forslagsstiller tog administrators oplysning til efterretning, hvorefter dirigenten efter godkendelse fra forslagsstillerne og generalforsamlingen satte spørgsmålet til afstemning ud fra en forudsætning om, at et flertal for forslaget medfører, at forslaget genfremsættes på en ny generalforsamling formuleret som vedtægtsændring tilpasset eksisterende vedtægt.

Forslag om genfremsættelse i vedtægtsformuleret form blev vedtaget, idet 7 stemte imod.

Forslag 4:

”Kælderrum og fællesradiatorer gennemgås af bestyrelsen.

Bestyrelsen skal udarbejde en komplet oversigt over beliggenhed og anvendelse for samtlige kælderrum i begge ejendomme.

Der installeres varmemålere på alle radiatorer, således at det fælles varmemeforbrug kan kontrolleres fremadrettet.

De store tørrerum bør ikke benyttes til tørretøj af 1 beboer alene. Der bør være adgang til mindst 1 tørrekælder pr. opgang. Kan dette ikke lade sig gøre, skal der som minimum være adgang til 1 tørrekælder pr. 2 opgange.

Eksterne håndværkerfirmaer, der gratis benytter AB Kurlands kælderrum til opbevaring, bør på foranledning af bestyrelsen tømme kælderrummene snarest.”

Forslag fremsat af Nastasja Mottlau

Forslagsstiller motiverede sit forslag.

Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget indeholdt flere elementer, som kræver særskilt afstemning og at forslaget derfor ville blive opdelt inden afstemning.

Til første indlæg om oversigt og beliggenhed og anvendelse af kælderrum bekræftede bestyrelsen, at man ville udarbejde en oversigt over samtlige kælderrum. Forslaget gav ikke anledning til yderligere debat og blev sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget, idet 1 stemte imod.

Til andet indlæg om installation af varmemålere på alle radiatorer forklarede bestyrelsen, at der alene var tale om ca. 20 radiatorer placeret i kælderrum og at det ville medføre en installationsudgift på ca. 15.000 kr. hvortil skal lægges årlig aflæsningsafgift.

Dirigenten satte forslaget om installation af varmemålere på førnævnte radiatorer med den deraf følgende installationsudgift til afstemning.

Forslaget blev vedtaget, idet 10 stemte imod.

Til næste indlæg omkring benyttelse af tørrerum var der flere indlæg og der blev redegjort for – og konstateret at der p.t. er 11 tørrerum i ejendommen, hvilket allerede opfyldte forslagsstillers ønske til antal.

Bestyrelsen meddelte, at et kommende nyhedsbrev vil indeholde en oversigt over, hvor alle tørrerum forefindes.

Til forslagets indhold omkring adgangsretten til tørrerummene, blev der fremsat ændringsforslag om, at eksisterende låse til alle tørrerum omstilles således, at hoveddørsnøglen kan anvendes.

Dirigenten satte herefter forslag incl. ændringsforslag til afstemning.

Forslaget blev vedtaget, idet 2 stemte imod.

Til sidste indlæg oplyste formanden, at bestyrelsen ikke var bekendt med at ejendommens håndværkere har permanent opbevaring i ejendommens kælderrum, men at bestyrelsen i forbindelse med den kommende udarbejdelse af oversigt, placering og benyttelse af kælderrum, vil danne sig et fuldstændigt overblik herover.

Der var ikke yderligere til punktet, som blev sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget, idet 3 stemte imod.

Forslag 5:

Forslag indeholdt 5 forslag til vedtægtsændringer fremsat af Heidi K. Schubert:

Forslag til ændring af vedtægternes § 25, stk. 3

Oprindelig tekst:

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt personer indbudt af bestyrelsen har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Ny tekst:

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer og administrator. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor samt personer der er indbudt af bestyrelsen har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Forslagsstiller motiverede sit forslag og der var en kort debat, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning under redegørelse vedtægternes retningslinjer for afstemning af vedtægtsændringer.

Forslaget blev ikke vedtaget, idet forslaget med 7 stemmer for ikke kunne opnå kvalificeret flertal.

Forslag til ændring af vedtægternes § 27

Oprindelig tekst:

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver referat. Dette underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet skal udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Ny tekst:

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Administrator skriver referat uden ekstra omkostninger for foreningen. Dette underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet og lignende informationer om beslutninger truffet på generalforsamlingen skal udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Forslagsstiller motiverede sit forslag og der var enkelte spørgsmål til administrator, som blev besvaret. Efter en kort debat satte dirigenten forslaget til afstemning under redegørelse vedtægternes retningslinjer for afstemning af vedtægtsændringer.

Forslaget blev ikke vedtaget, idet forslaget med 4 stemmer for ikke kunne opnå kvalificeret flertal.

Forslag til ændring af vedtægternes § 31

Oprindelig tekst:

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Ny tekst:

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning, samt når 1 medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det.

Forslagsstiller motiverede sit forslag og der blev fra bestyrelsen suppleret med oplysning om nuværende procedure for afholdelse af møder med bestyrelsen og administrator. Der var enkelte spørgsmål til administrator, som blev besvaret. Efter en kort debat satte dirigenten forslaget til afstemning under redegørelse vedtægternes retningslinjer for afstemning af vedtægtsændringer.

Forslaget blev ikke vedtaget, idet forslaget med 6 stemmer for ikke kunne opnå kvalificeret flertal.

Forslag til ændring af vedtægternes § 32

Oprindelig tekst:

Foreningen tegnes af formanden og et andet bestyrelsesmedlem i foreningen.

Ny tekst:

Foreningen tegnes af formanden og to bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

Forslagsstiller motiverede sit forslag og der var debat om bestyrelsens praktiske arbejde i relation til vedtægternes retningslinjer for tegningsret og bestyrelsesbeslutninger generelt. Der var enkelte spørgsmål til administrator, som blev besvaret. Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning under redegørelse vedtægternes retningslinjer for afstemning af vedtægtsændringer.

Forslaget blev ikke vedtaget, idet forslaget med 6 stemmer for ikke kunne opnå kvalificeret flertal.

Forslag til ændring af vedtægternes § 33

Oprindelig tekst:

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Ny tekst:

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske, juridiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator uden omkostninger for foreningen. Ved skift af administrator påhviler det den forhenværende administrator at videresende alle foreningens papirer m.v. uden ophold til den nye administrator og uden omkostninger for foreningen. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Forslagsstiller motiverede sit forslag og formanden supplerede med, at man ikke fra bestyrelsens side kunne støtte forslaget som helhed, men heller ikke fandt det korrekt, at foreningens administrator skal forestå ejendommens driftsmæssige forvaltning. Administrator oplyste om afleveringsfrister ved administrationsoverdragelser for administratorer omfattet af brancheforeningen. Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning under redegørelse vedtægternes retningslinjer for afstemning af vedtægtsændringer.

Forslaget blev ikke vedtaget, idet forslaget med 4 stemmer for ikke kunne opnå kvalificeret flertal.

Forslag til ændring af vedtægternes § 35

Oprindelig tekst:

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Ny tekst:

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor uden omkostninger for foreningen.

Forslagsstiller motiverede sit forslag og bestyrelsesmedlem Casper Holm supplerede med branchekendt oplysning om, at et revisorskift uden meromkostninger ikke er

realistisk. Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning under redegørelse vedtægternes retningslinjer for afstemning af vedtægtsændringer.

Forslaget blev ikke vedtaget, idet forslaget med 3 stemmer for ikke kunne opnå kvalificeret flertal.

Ad 5 d. Aflæggelse af beretning fra have/gårdudvalg og valg af evt. nye medlemmer til udvalget.

Gårdudvalgets beretning blev aflagt af Marianne Andersen med følgende:

"Have/gårdudvalgets beretning.

Havegårdudvalget blev nystiftet/genoprettet d. 27/8 - 2015. De nuværende repræsentanter i udvalget er Marianne, Dorte, Suzette, Thomas og Naser. Alle medlemmer bor i Kurlandsgade på ulige numre siden. Der efterlyses medlemmer/hjælpere fra både Kurlandsgade lige nr./ Romsdalsgade, men naturligvis også fra Kurlandsgade ulige numre.

Kommende tiltag for begge gårde.

Det undersøges, om der kan komme fast grill på grillpladserne, hvor man kan komme og låne grillristen hos have/gårdudvalget, og sidenhen aflevere den igen i ren stand. Der vil komme et lille låne gebyr, som man får retur, hvis risten er rengjort.

Der kommer nyt sand og dækdug i sandkasserne. Derudover vil der blive udplantet blomster og krydderurter til foråret, og alle beboere er velkomne til at hente krydderurter fra begge gårde, hvor det er forskellige urter der bliver udplantet. Dette vil blive til foråret

Der indhentes pris på vandslanger, som er selvoprullende tromler, der skal monteres på murene ved vandhanerne. Det tilstræbes, at disse er på plads til foråret.

Hvis der er råd til det i budgettet vil der blive indkøbt 3 nye parasoller til foråret, da disse mangler.

Gården Kurlandsgade, ulige nr.

Der er ved at blive indhentet pris på skagenshegn til urtebedet for enden af gården ved nr. 29, så det undgås, at f.eks. hunde går i bedene. Det tilstræbes, at dette er på plads til foråret.

De 3 store træer der står ved nr. 25 og 27 skal nedklippes/nedskæres. Det ene træ skal fældes og rodfræses, da der er ved at gå sygdom i det. Hvis det er muligt vil det ske sidst på året, eller i starten af det nye år (2016).

Gården Kurlandsgade/Romsdalsgade, lige nr.

Bestyrelsen har kontaktet Københavns kommune med henblik på at de skal beskære eller fælde æbletræet, der står på det offentlige areal mod Telemarksgade, da det hænger ind over tørrestativerne. Dækdugen ved tørrestativet er ikke god længere, så ukrudtet er brudt igennem. Have/gårdudvalget vil rengøre pladsen og genbruge perlestenene for at spare penge og håber vi på, at vi kan få fliser på senere hen så tørrepladserne i de to gårde kommer til at ligne hinanden.

Kaprifolien skal klippes ned, og espalieret, der består af 3 gamle gran-stammer, bliver væltet, og der vil blive etableret et nyt espalier til foråret 2016.

En sommerfuglebusk er blevet plantet nede ved det store bed bag ved skraldeskuret.

Alle parasollerne er blevet taget ned, og vi opfordrer beboerne til at fjerne deres havemøbler inden frosten kommer. ”

Beretningen blev, med applaus, taget til efterretning.

Ad. 6 Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesformand Tina Vad Hansen	På valg	Modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Lone Katrine Jørgensen	På valg	Modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Lasse Themmen Pedersen	På valg	Modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Casper Holm	På valg	Modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Briansam Engell	På valg	Modtager genvalg
Bestyrelsessuppleant	Nyvalg	
Bestyrelsessuppleant	Nyvalg	

Formanden Tina Vad Hansen blev, uden modkandidater, enstemmigt genvalgt.

Alle øvrige bestyrelsesmedlemmer blev, uden modkandidater, enstemmigt genvalgt for h.h.v. 1 og 2 år jf. nedenstående.

Line Friis og Frank Kørvel stillede op til suppleant og blev, uden modkandidater, enstemmigt valgt.

Bestyrelsens sammensætning er herefter følgende:

Bestyrelsesformand Tina Vad Hansen	På valg i 2017
Bestyrelsesmedlem Lone Katrine Jørgensen	På valg i 2017
Bestyrelsesmedlem Lasse Themmen Pedersen	På valg i 2016
Bestyrelsesmedlem Casper Holm	På valg i 2017
Bestyrelsesmedlem Briansam Engell	På valg i 2016

Bestyrelsessuppleant Line Friis

På valg i 2016

Bestyrelsessuppleant Frank Kørvel

På valg i 2016

Ad. 7 Valg af administrator og revisor. Bestyrelsen indstiller til genvalg af Boligforeningernes Administrationskontor ApS og Revisionsinstituttet men ønsker en bemyndigelse til evt. revisorskift inden næste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen redegjorde for samarbejde med nuværende administrator samt oplyste, at man ønskede en bemyndigelse til evt. revisorskift inden næste ordinære generalforsamling.

Indkommet forslag (Forslag 2), fremsat af Heidi K. Schubert og Jannie Pedersen blev ligeledes behandlet under pkt. 7 med følgende forslagstekst, idet forslagsstillers motivation fremgår af det udsendte forslag:

”Vi foreslår, at vores forening skifter administrator fra BAK til Vest Administrationen A/S, alternativt at der gives bestyrelsen bemyndigelse til – og pligt til – at finde en anden administrator end BAK inden næste års generalforsamling i 2016.”

Forslagsstiller motiverede sit forslag samt oplyste at ordene ”- og pligt til –” udgik af den fremsatte forslagstekst.

Der var en bred debat. Administrator besvarede spørgsmål og bestyrelsen oplyste, at man ikke kunne støtte det indkomne forslag 2, samt at der ikke fra bestyrelsens side var ønske om at ophøre et tilfredsstillende samarbejde med nuværende administrator.

Dirigenten satte herefter Forslag 2 incl. forslagsstillers korrektion af forslagsteksten, til afstemning først, idet forslaget betragtes som ændringsforslag til dagsordenens pkt. 7.

Ændringsforslaget, Forslag 2, blev ikke vedtaget idet 9 stemte for.

Dirigenten satte herefter forslag jf. dagsordens pkt. 7 til afstemning.

Forslag om genvalg af Boligforeningernes Administrationskontor og Revisionsinstituttet, herunder bemyndigelse til revisorskift blev vedtaget med kvalificeret flertal.

Ad. 8 Eventuelt

Det blev fremsat ønske om fremsendelse af reviderede vedtægter og gældende husorden. Administrator bekræftede, at disse sammen med ny andelskroneopgørelse vil blive tilsendt med generalforsamlingsreferatet.

Der blev påtalt problem med, at porte ikke bliver lukket af skraldemændene. Bestyrelsen bekræftede, at der er rettet henvendelse til renovationsfirmaet.

Det blev oplyst, at hærværk i vaskeriet er ophørt, samt at tyveri er væsentlig formindsket.

Der blev fremsat ønske om en reduktion af dørtelefonernes høje lydniveau. Bestyrelsen oplyste, at der tidligere er kigget på det, men at man vil se på sagen på ny.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at dagsordenens punkter var udtømt og afsluttede generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

Generalforsamlingen afsluttet kl. 22.14.

Referent Nicolai Hansen, Boligforeningernes Administrationskontor ApS.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 28. september 2015:

Bestyrelsesformand Tina Vad Hansen



Bestyrelsesmedlem Lone Katrine Jørgensen




Bestyrelsesmedlem Lasse Themmen Pedersen



Bestyrelsesmedlem Casper Holm



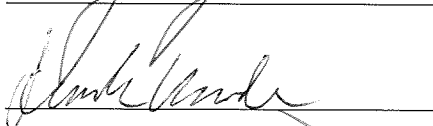
Bestyrelsesmedlem Briansam Engell



Bestyrelsessuppleant Line Friis



Bestyrelsessuppleant Frank Kørvel



Dirigent Tinne Hansen

