



Referat af ordinær generalforsamling i A/B Guldbergsgade 4/Nørre Allé 3-5

Generalforsamlingen fandt sted i andelsboligforeningens beboerkælder i Guldbergsgade

onsdag den 23. marts 2012 kl. 19.00.

Til stede var: 10 andelshavere og 2 ifølge fuldmagt således, at i alt 12 ud af 27 mulige andelshavere var repræsenterede.

Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog ejendomsadministrator Jan Weichardt.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapporter fra 2010/11 samt godkendelse heraf.
4. Forelæggelse af drifts-og likviditetsbudget 2011/12 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag til behandling for generalforsamlingen.
6. Valg til 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.
7. Eventuelt.

Ad dagsordens pkt. 1 – Valg af dirigent.

Jens Helby Petersen bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen og orienterede om, at formanden Lene Jørndrup ikke kunne være til stede da hun samme dag var blevet akutindlagt. Foreslog at Jan Weichardt blev valgt til dirigent, hvilket blev godkendt.

Dirigenten beklagede, at det havde været nødvendigt at aflyse den oprindeligt indkaldte generalforsamling, som følge af, at han var blevet indlagt, men kunne konstatere, at nærværende generalforsamling var indkaldt efter vedtægternes bestemmelser. Der var ingen indsigelser mod dette, hvorfor generalforsamlingen var fuldt beslutningsdygtig i alle emner på dagsordenen.

Ad dagsordens pkt. 2 - Bestyrelsens beretning.

Beretningen var udsendt skriftlig forud til alle andelshavere. Jens Helby Petersen uddybede dog afsnittet omkring mulig divergens mellem vedtægternes bestemmelser omkring fastsættelse af boligafgift for de enkelte lejligheder.

Pt. arbejdede bestyrelsen og 4B på at finde en forklaring på de mulige forskelle, som umiddelbart stammer tilbage fra foreningens stiftelse, idet de ikke var forårsaget af de senere års reguleringer.

Efterfølgende var der nogle spørgsmål omkring betydningen heraf, herunder om man kunne forestille sig at foreningen kunne blive ansvarlig i forhold til de andelshavere som havde betalt for meget i boligafgift. Jan Weichardt oplyste, at man ikke ville kunne svare på det før man havde fundet ud af, hvad baggrunden var for den nuværende fastsættelse af boligafgiften.

Der var tilslutning til at man afventede med at gøre yderligere før spørgsmålet var endeligt afklaret.

Der blev spurgt til om der i forbindelse med skybrudet havde været en affugter oppe i begge kældre. Bestyrelsen var ikke vidende om at forsikringsselskabet ikke skulle have overholdt den indgåede aftale, men ville gerne undersøge dette nærmere.

Der blev spurgt til om hvor langt retssagen som tidligere administrator advokat Turley var kommet. Jan Weichardt orienterede om, at retssagen var anlagt mod ejerforeningen, idet advokat Turley mente, at der ikke var blevet betalt for de udgifter som han havde afholdt.

Imidlertid har ejerforeningens advokat afleveret et svar på stævningen, hvor sagen afvises som følge af forældelse – og såfremt dette ikke kan tages til efterretning – en afvisning af grundlaget for kravet, idet advokaten ikke havde ført et forsvarligt bogholderi, hvoraf man kunne se hvilke udgifter der var afholdt og hvilke opkrævninger der var foretaget. Det var således heller ikke til at se hvilke af medlemmerne i ejerforeningen som ikke havde betalt deres andel, men da advokatkontoret jo havde haft mulighed for selv at overføre beløb fra andelsboligforeningen til ejerforeningen, måtte det forventes at der var tale om opkrævninger som 3B ikke havde indbetalt.

Der var efterfølgende en debat om, hvorvidt det bedre kunne betale sig for andelsboligforeningen at indbetale det krævede beløb og herved undgå risikoen for at skulle betale yderligere beløb i sagsomkostninger m.m. Jan Weichardt anbefalder at man ikke i andelsboligforeningen forholdt sig til dette spørgsmål men overlod det til ejerforeningen, idet man ellers ville afskære sig fra muligheden for at få konstateret, hvorvidt hele beløbet i givet fald alene skal betales af 3B.

Der var ønske om at man kunne få udleveret de forskellige dokumenter omkring retsagen. Jens Helby Petersen havde som udgangspunkt ikke nogen indvendinger herimod, men ønskede at bestyrelsen kunne drøfte dette først – og evt. afklare dette med ejerforeningen.

Der blev spurgt til hvor langt man var i arbejdet med at få advokat Turley til at betale det i regnskabet 2009/2010 opgjorte krav på kr. xxx.xxx. Jan Weichardt henviste til at man også i regnskabet 2009/2010 havde afskrevet beløbet, således at det ikke på nogen måde berørte foreningens økonomi på nuværende tidspunkt. Dette var som tidligere oplyst gjort fordi kravet var opgjort i forbindelse med rekonstruktionen af foreningens regnskaber, men da man ikke forventede, at man kunne gennemføre et krav herom, havde man samtidigt afskrevet det. Når det stadig fremgik af regnskabet også for 2010/11 var dette begrundet i, at vi ikke ønskede at fjerne det så længe der kører ovennævnte sag anlagt af advokat Turley.

Da der ikke var yderligere punkter til beretningen satte dirigenten denne til afstemning. 10 stemte for og 2 stemte mod. Beretningen var således godkendt.

Ad dagsordens pkt. 3 - Forelæggelse af årsrapporter fra 2010/11 samt godkendelse heraf.

Regnskaberne 2010/11 blev fremlagt af Jan Weichardt, og kunne konstatere, at udgifterne til vedligeholdelse havde været mindre end budgetlagt. Renterne på prioritetslån havde været højere end budgetlagt, men det betyder blot, at afdraget er tilsvarende lavere end budgetlagt.

Gjorde opmærksom på, at underskuddet på IT var stigende, idet antallet af brugere var faldet. Der burde derfor findes en løsning på hvordan man kunne skabe balance mellem udgifter og indtægter.

Andelsværdien var opgjort til kr. 4,93 ved anvendelse af den offentlige vurdering, hvor der var afsat kr. 10.000.000 som hensættelse til imødegåelse af fald ved senere vurderinger.

Efterfølgende blev der spurgt til hvad udgiften på kr. 16.000 til advokat vedrørte. Jan Weichardt lovede at undersøge dette nærmere.

Det kan oplyses, at det er udgiften til tidligere revisor, hvor de havde udtaget stævning for at få honorar for den indsats de havde lavet i forbindelse med udarbejdelse af de regnskaber som aldrig blev færdige før der var valgt ny revisor. Ved forlig blev det aftalt at der betaltes kr. 16.000 til revisor og udgiften til foreningens advokat var kr. 1.875.

Der var enkelte afklarende spørgsmål der blev besvaret, hvorefter dirigenten satte regnskabet 2010/2011 til afstemning. Dette blev enstemmigt godkendt.

Efterfølgende blev bestyrelsens forslag til fastsættelse af andelsværdien sat til afstemning. Dette blev ligeledes enstemmigt godkendt.

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

Jan Weichardt gennemgik det udsendte forslag til budget for 2011/2012. Oplyste, at han havde valgt at indsætte en grafik i budgettet som viste hvordan foreningens udgifter var fordelt, idet de nye bestemmelser omkring bl.a. nøgletal i regnskaber ikke var nået at komme med i regnskabet.

Gennemgik de enkelte poster i budgettet.

Efterfølgende blev der spurgt til om foreningens bygningsforsikring også dækkede for glas. Jan Weichardt gennemgik forsikringens dækning, hvilket også omfatter glas og sanitet. Det er dog vigtigt at understrege, at der skal være sket en forsikringsbegivenhed for at være dækket heraf. Hvis man opfatter at der er sket en sådan skade skal der tages kontakt til administrationen som herefter vil foranledige at der kan udfærdiges en skadesanmeldelse.

I forbindelse med foreningens dækning for bestyrelsesansvar blev der spurgt til hvad der ville være den maksimale dækning. Administrator oplyste, at der umiddelbart ikke var anført en grænse herfor. *Efterfølgende kan det oplyses, at der i særligt tillæg til forsikringen er anført, at der er fastsat en maksimal dækning pr. sikrede person på kr. 323.392 pr. skadesbegivenhed, idet dette beløb er anført i 2008-priser som årligt pristalsreguleres med udvikling i reguleringsindeks for boligbyggeri efter samme princip som regulering af præmien.*

Der blev spurgt til om hvor lang tid det vurderes nødvendigt at boligafgiften skal reguleres med 3% årligt. Jan Weichardt oplyste at foreningen ved udløb af nærværende regnskabsår skønnes at have en likviditet på kr. 6-700.000, hvor det vil være ønskeligt af hensyn til den løbende drift, at den er på ca. kr. 400.000.

Med en stigning i boligafgiften pr. 1. oktober 2012 forventes der at komme et underskud i 2012/13 på ca. kr. 90.-100.000, som jo så vil være væk i 2014/15 såfremt man også forhøjer boligafgiften i de efterfølgende to år. Når dette var muligt er det jo begrundet i at 69% af foreningens udgifter jo skyldes ydelse på prioritetsydelse som jo er faste fra år til år.

Der var ikke yderligere bemærkninger til budgettet, som herefter blev sat til afstemning. Budgettet for 2011/12 blev enstemmigt godkendt ligesom reguleringen af boligafgiften pr. 1. oktober 2012 med 3%.

Ad dagsordens pkt. 5 - Forslag til behandling for generalforsamlingen.

Der var indkommet et forslag fra Mustafa Altay og Klaus Damkjær Nielsen, som er vedlagt referatet som bilag 1.

Dirigenten anmodede forslagsstillerne om at begrunde deres forslag.

Klaus Damkjær Nielsen understregede, at man havde stillet forslaget for at sikre, at andelsboligforeningen ikke efterfølgende kunne komme i en situation, hvor der som følge af mangelfuld gennemførelse af byggesagen i forbindelse med sammenlægningen af de to lejligheder, ville skulle betale udgifter ved udbedring af skjulte fejl og mangler.

Oplyste samtidig, at man havde spurgt Københavns Kommune om de havde noget ansvar såfremt de havde godkendt en byggesag som viste sig at indeholde skjulte fejl og mangler, hvilket man havde oplyst, at man ikke havde.

Samtidig lagde man vægt på, at forsikringsforholdene var på plads, således at de ikke kunne fraskrive sig at give erstatning såfremt der opstår skade under byggeriet eller som følge af forkert udført arbejde.

Derudover lagde man vægt på, at der i forbindelse med afstemningen skete en notering af hvem der stemte for eller imod forslaget, idet det var den eneste måde, hvor den enkelte andelshaver kunne blive fritaget for et ansvar og dermed skulle betale evt. udgifter efterfølgende.

Jens Helby Petersen oplyste, at bestyrelsen samme dag havde modtaget besked om, at Københavns Kommune nu havde været ude og godkende de udførte arbejde, og at man var i gang med at udskrive den endelige færdiggørelsesmeddelelse.

Jan Weichardt oplyste, at forudsætningerne for forslaget var forkert, idet evt. skjulte fejl og mangler altid ville være et spørgsmål mellem køber og sælger af andelen og aldrig ville kunne involvere andelsboligforeningen. Henviste i den forbindelse til 4Bs hjemmeside, hvor der er link til informationsskrivelsen ”Værd at vide! Overdragelse af andelsboliger”. Samtidig vedlægges notatet som Bilag 2 til referatet.

I forhold til tegning af særskilt forsikring under byggesagen, er dette ikke nødvendigt for den pågældende byggesag, idet foreningens bygningsforsikring indeholder dækning for sådanne byggesager, når blot de ikke overstiger kr. 500.000. Der har således heller ikke været udgifter for foreningen for anskaffelse af denne forsikringsdækning.

I forhold til selve afstemningsproceduren gjorde Jan Weichardt som dirigent opmærksom på, at der ikke ville ske nogen form for registrering af hvem der stemmer for eller imod forslaget. Dette blev begrundet med, at når der i vedtægterne ikke er beskrevet nogen særlig procedure for afstemninger, så vil det være den normale praksis der er gældende. I den forbindelse vil enhver kunne begære skriftlig afstemning, hvilket jo i sig selv udelukker at man ved hvem der har stemt hvad.

Derudover har det absolut ingen praktisk eller juridisk betydning at opgøre hvem der har stemt hvad, idet ingen som enkelt medlem kan blive erstatningsansvarlig som følge af sin stemmeafgivning, hvilket jo også i givet fald ville give et problem for alle de andelshavere som ikke var mødt frem til generalforsamlingen. Derimod kan andelsboligforeningen blive ansvarlig for de beslutninger der træffes, men i sådanne tilfælde er det jo alle medlemmer af foreningen der skal betale for udgiften.

Dirigenten oplyste dog, at såfremt generalforsamlingen – som jo er foreningens øverste myndighed – måtte ønske en sådan afstemningsform, så havde man altid mulighed for at vælge en ny dirigent som ville påtage sig ansvaret for at gennemføre en afstemning på den foreslåede baggrund.

I den efterfølgende debat blev der bl.a. spurgt til om andelsboligforeningen havde afholdt udgifter som på nogen måde havde relation til byggesagen. Jan Weichardt oplyste at dette ikke var tilfældet.

Inden afstemningen konstaterede dirigenten, at der ikke var nogen som ønskede at få skiftet dirigent, hvorfor afstemningen ville foregå efter sædvanlig praksis.

Forslagsstillerne konstaterede, at pkt. 1. ikke længere var relevant nu da byggesagen var afsluttet, men meddelte, at man ønskede hvert punkt sat til afstemning særskilt.

Dirigenten satte herefter forslagene til afstemning hver for sig, hvor der var følgende stemmetal:

Pkt. 2: 2 stemmer for og 9 stemmer mod.

Pkt. 3: 2 stemmer for og 9 stemmer mod.

Pkt. 4: 2 stemmer for og 9 stemmer mod.

Pkt. 5: 2 stemmer for og 9 stemmer mod.

Der var således ikke nogen af punkterne i forslaget som blev godkendt.

Ad dagsordens pkt. 6 – Valg.

Valg til bestyrelsen.

Der skulle vælges to bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode:

Følgende blev foreslået:

Birgitte Groes og Claus Jørgensen. Der var ikke andre kandidater, hvorfor de blev valgt med akklamation.

Valg af bestyrelsessuppleanter.

Der skulle vælges to bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode:

Følgende blev foreslået:

Philipp Lorenzen og Hanne Rehkopff. Der var ikke andre kandidater, hvorfor de blev valgt med akklamation i den nævnte rækkefølge.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Lene Jørndrup	Guldbergsgade 4, st. tv.	På valg 2013
Jens Helby Petersen	Guldbergsgade 4, 3. tv.	På valg 2013
Ida Hoffmeyer Marquard	Guldbergsgade 4, 2., Dør 1	På valg 2013
Birgitte Groes	Guldbergsgade 4, 2., Dør 2	På valg 2014
Claus Jørgensen	Guldbergsgade 4, 4., Dør 4	På valg 2014

Suppleanter

Philipp Lorenzen (1.supp.)

Nørre Alle 3, 1. th.

På valg 2013

Hanne Rehkopff (2. supp.)

Nørre Alle 3, 4. tv.

På valg 2013

Ad dagsordens pkt. 7 – Eventuelt.

Der blev spurgt til om andelsboligforeningen efterfølgende vil få ekstra udgifter som følge af sammenlægningen af de to lejligheder. Jan Weichardt oplyste at han ikke kunne forestille sig noget område, hvor foreningens udgifter ville blive påvirket negativ. Derimod var der områder, hvor man ville få en besparelse, idet f.eks. medlemskab af ABF bliver opgjort efter antal lejligheder ligesom ejerforeningens udgifter til renovation vil blive nedsat fra 40 lejligheder til 39 lejligheder.

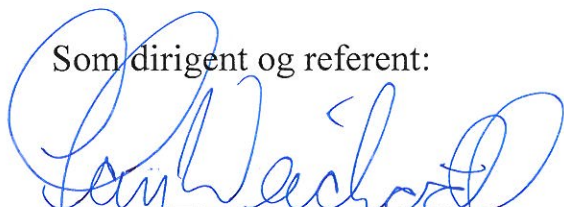
Line Petersen orienterede om arbejdet i Gårdlauget og opfordrede til at flest muligt deltog i den kommende generalforsamling.

Der blev spurgt til om der var mulighed for at man kunne få ændret i det forhold, at andelsboligforeningen ud over sine egne udgifter til administration og revision også skulle betale for administration og revision til Ejerforeningen og Gårdlauget. Jan Weichardt oplyste, at dette ikke var muligt, idet man skulle deltage i såvel Ejerforeningen som Gårdlauget som følge af tinglyste aftaler. Derimod var det jo en fordel, at administrationen var samlet det samme sted således at det samlede honorar jo herved blev begrænset.

Da der ikke var yderligere punkter til behandling på generalforsamlingen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21.45.

København, den 16/4 2012

Som dirigent og referent:



Jan Weichardt