

A/B Chr. Svendsensgården

Referat af ordinær generalforsamling 2014

År 2014, tirsdag den 29. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Halgreensgade 9, fælleslokalet i gadeplan.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af referent og dirigent.
2. Bestyrelsens beretning. Beretningen vedlægges.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Bestyrelsen foreslår uændret andelskrone.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse. Med virkning fra 1. juni 2014 foreslås, at boligafgiften stiger med 2 %.
5. Forslag.
Bestyrelsen stiller forslag til opdatering af husguide. Da ejendommens "Husguide" (ordensreglement) efterhånden har nogle år på bagen og forhold løbende ændrer sig, har den længe trængt til en opdatering. Bestyrelsen foreslår, at den omdelte "Husguide" erstatter den nuværende.
6. Valg til bestyrelse.
På valg er bestyrelsesmedlemmerne formand Franck Andersen, Birgitte Landsvig og Erling Kristiansen. Endvidere skal der ske valg af en eller to suppleanter for en 1- årig periode.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator
9. Eventuelt.

Foreningens formand Franck Andersen bød forsamlingen velkommen, herunder administrator Marianne Vismann og Malene Langgaard fra CEJ Ejendomsadministration A/S og gik herefter over til dagsordenen.

Ad 1 - Valg af dirigent

Malene Langgaard blev valgt som referent. Marianne Vismann blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der på generalforsamlingen var repræsenteret 19 andelshavere, heraf 3 ved fuldmagt, ud af i alt 67 andelshavere.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var omdelt forud for generalforsamlingen og vedhæftes dette referat.

Bestyrelsen gennemgik kort beretningen.

En andelshaver spurgte til punkterede ruder og bestyrelsen svarede, at vinduerne generelt er i meget dårlig stand, så det skal vurderes om det er selve vinduerne, som måske bør udskiftes. Bestyrelsen går i gang med opgaven snarest.

Mange vandskader er selvforskyldte, hovedsagligt fordi folk ikke passer godt nok på.

Beretningen gav ikke anledning til yderligere spørgsmål eller kommentarer fra medlemmerne, og beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 - Forelæggelse af årsrapport og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2013, hvor revisors konklusion fremgik af side 3. Årsrapporten udviste et overskud på den ordinære drift på 510.356 kr. ekskl. betaling af prioritetsafdrag med 506.754 kr., hvorefter resultatet af den ordinære drift viste et lille overskud på 3.602 kr.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten gik herefter over til fastsættelse af andelskronen.

Der var kommet forslag fra Maja Linnet – Regulering af andelskronen.

Forslag om at hæve andelskronen fra de nuværende 8.606 kr. pr. kvm til 9.700 kr. pr. kvm – Alternativt, hvis dette ikke vedtages foreslås det, at hæve den til 9.200 kr. pr. kvm.

Maja Linnet motiverede forslaget.

Bestyrelsen spurgte andelshaveren, om hun skulle sælge, hvilket var tilfældet.

Dirigenten oplyste, at man på nuværende tidspunkt ikke kunne anbefale, at sætte andelskronen op, da man i gennemsnit for 2013 i forvejen havde solgt til under prisen.

Bestyrelsen oplyste, at tiden ikke er inde nu, men måske på sigt. Andelskronen skal ikke falde, men stille og roligt stige med tiden. Hvis andelskronen hæves kan foreningen miste sin buffer, og dermed sikkerhed for ejendommen, samt mangle økonomi til vedligeholdelse. Det kan ydermere påvirke boligafgiften.

Efter en del drøftelse og debat blev forslaget sat til afstemning og 1 stemte for. Alternativt forslag blev tillige sat til afstemning og 4 stemte for.

Forslaget blev herefter forkastet.

Der var ingen andre forslag til den af bestyrelsen anbefalede andelskrone på 8.606, som fremgik af årsrapporten.

Andelsværdien på indskud x 65 med tillæg af arealet x 8.606 blev herefter vedtaget med 16 stemmer for, 3 stemmer blankt, og vil være gældende indtil næste generalforsamling.

Ad 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Dirigenten gennemgik budgettet for 2014 med en 2 % stigning på boligafgiften, gældende fra 1. juni 2014.

Rasmus Bundgård Vinther forklarede årsagen til stigningen, som herefter blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget, dog med det forbehold, at 2 % stigningen tilsvarende vil blive ført på løbende vedligeholdelse, og dermed lade budgettet gå i nul.

Budgettet for 2014 blev herefter enstemmigt godkendt,

Ad 5 - Forslag

Bestyrelsen stillede forslag til opdatering af husguide. Da ejendommens "Husguide" (ordensreglement) efterhånden har nogle år på bagen og forhold løbende ændrer sig, har den længe trængt til en opdatering. Bestyrelsen foreslår, at den omdelte "Husguide" erstatter den nuværende.

Bestyrelsen motiverede forslaget og gennemgik den omdelte husguiden, som løbende blev kommenteret og redigeret på. Bestyrelsen opfordrede høfligt til, at andelshaverne følger husguiden.

Der strammes blandt andet op omkring regler for haverne, og hvordan de bør se ud, da det er foreningen udadtil. Det er muligt, det er en ekstra forpligtelse, men det er også en ekstra gode, som nogle andelshavere har brugsretten til.

Der savnes nogle mere konkrete regler/standardisering, så som navneskilte, døre m.v.

Der var herefter en livlig debat om husguiden og dens formuleringer.

En andelshaver mente, at stakit hørte under udvendig vedligeholdelse og ikke bør pålægges den enkelte andelshaver.

Der var kritik til formulering i forbindelse med hoved/køkkendøre. Bestyrelsen vil arbejde videre med en eventuel ny formulering.

Der var ros til bestyrelsen for et godt stykke arbejde.

Bestyrelsen accepterede alles argumenter, da sådanne regler kan ses fra begge sider.

Efter en grundig debat blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med 16 stemmer for og 3 stemmer imod.

Maja Linnet stillede forslag til alle dørtelefoner udskiftes snarest muligt.

Forslaget går under fælles vedligeholdelse, og bestyrelsen vil arbejde videre med de slidte dørtelefoner.

Kitt Bjerre og Herbert H. Larsen stillede forslag til vedtægtsændring for § 9.2 og § 27.

Da der ikke var nok fremmødte ved generalforsamlingen kunne forslaget ikke sættes til afstemning.

Ad 6 - Valg af bestyrelse

På valg var bestyrelsesmedlemmerne formand Franck Andersen, Birgitte Landsvig, der begge var villige til genvalg, samt Erling Kristiansen, der ikke var villig til genvalg på grund af sit kommende salg.

Herudover stillede Herbert H. Larsen, Sune Ahler og Vibeke Hesselberg Davidsen op til valg. Efter en skriftlig afstemning blev Sune Ahler valgt.

Der skulle endvidere vælges 1-2 suppleanter for 1 år. Vibeke Hesselberg Davidsen og David Askholm Jørgensen blev valgt.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand, Franck Andersen	Holmbladsgade 25, 3. th.	(på valg i 2016)
Birgitte Landsvig	Chr. Svendsens Gade 3, 4.	(på valg i 2016)
Sune Ahler	Chr. Svendsens Gade 1 A, 1. th.	(på valg i 2016)
Ugo Ferrante Carrante	Chr. Svendsens Gade 1 A, 2. th.	(på valg i 2015)
Rasmus Bundgård Vinther	Chr. Svendsens Gade 3, 2. th.	(på valg i 2015)

Vibeke Hesselberg Davidsen og David Askholm blev valgt til henholdsvis 1. og 2. suppleant.

Ad 7 - Valg af revisor

Revisionsfirmaet Gyrn Lops Brandt blev genvalgt.

Ad 8 - Valg af administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Rasmus Bundgård Vinther forklarede forholdene for ekstern og intern venteliste og oplyste, at andelshaveren altid skal henvende sig til bestyrelsen, som det første i forbindelse med et kommende salg. Når bestyrelsen har sagt god for salget kan andelshaveren frit vælge, at sælge selv eller via ejendomsmægler.

Fra flere sider vistes der interesse for fælles arbejdsdag.

Der blev talt om efteråret, evt. stakitmalning. Da et sådant projekt kræver flere arbejdsdage, vil bestyrelsen finde to forskudte datoer i september og indkalde beboerne.

Internet/TV-bidrag. Det månedlige beløb hver enkelt andelshaver betaler, er ikke korrekt (større end det, der blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i efteråret). Rasmus Vinther forklarede, at han ikke havde modtaget regningerne fra Dansk Kabel TV endnu og derfor ikke kunne udregne det præcise beløb.

Der blev forespurgt om, hvad der sker med hensyn til gårdsammenlægning. Erling Kristiansen og Sara Hartmann Sivertsen informerede; Vi er på listen og godkendt til "Københavns Gårdhaver", men ved ikke, hvornår der sker udvikling i sagen. Det er ikke noget, man kan få svar på fra kommunen. Vi må bare afvente.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den / 2014

Dirigent

Bestyrelsen for Chr. Svendsensgården:

