

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Hesseløgård tirsdag den 27. april 2010

Den 27. april 2010, kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Hesseløgård. Generalforsamlingen afholdtes i Kildevældskirkens lokale på adressen Ved Kildevældskirken 2.

71 andelslejligheder var repræsenteret på generalforsamlingen, herunder 11 ved skriftlig og gyldig fuldmagt.

1. Valg af dirigent, stemmeudvalg og referent

Anders Boelskifte blev indstillet af bestyrelsen til dirigent og valgt. Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at generalforsamlingen er beslutningsdygtig.

Til stemmeudvalg indstillede bestyrelsen Mette Bruun og Michael Frederiksen. De blev valgt.

Til referent indstillede bestyrelsen Søren Kauffeldt. Han blev valgt.

2. Bestyrelsens beretning

Marianne Marker gennemgik i korte træk beretningen, hvor de centrale punkter blev fremhævet:

- Lejligheder bliver fortsat solgt, så der er p.t. ingen problemer med bankernes udlån; hvis det bliver et problem, vil bestyrelsen søge at ændre vedtægterne.
- Aplus har begået nogle fejl i sine opkrævninger, og vil derfor gennemgå disse. Men andelshaverne anbefales at kontrollere deres Aplus-regning.
- Gårdudvalget er åbent for alle og er en god mulighed for at få indflydelse på gårdene. For yderligere informationer kan andelshaverne kontakte Claus Mortensen på e-mail claus_b_mortensen@yahoo.dk

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse og godkendelse af regnskabet for 2009

Marianne Marker gennemgik dele af regnskabet. For detaljer henvises til det omdelte regnskab. Der henvises i øvrigt til revisors anmærkning på side 4, hvor der mangler tre nuller i ejendommens offentlige vurdering.

Bestyrelsen bemærkede, at der er strukturel balance i foreningens økonomi på trods af negativt driftsresultat i 2009 på kr. 145.094,-.

Regnskabet blev debatteret.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Valg til bestyrelsen

Jan Vejnaa Hansen er valgt til bestyrelsen for 2 år i 2009 og er derfor ikke på valg.

Marianne Marker genvælges som formand for en 2-årig periode.

Tom Jørgensen genvælges til bestyrelsen for en 2-årig periode.

Anders Peo Fajers vælges til bestyrelsen for en 2-årig periode.

Christine Stougaard vælges som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

5. Valg af bestyrelsessuppleanter

Claus Mortensen genvælges for en 1-årig periode.

Søren Kauffeldt Larsen genvælges for en 1-årig periode.

6. Valg af interne revisorer og suppleanter

6.1. Valg af interne revisorer

Michael Frederiksen er valgt for 2 år i 2009 og er derfor ikke på valg.

Kim Svensson blev af Tom Jørgensen foreslået som intern revisor. Kim Svensson accepterer opstillingen og vælges for 2 år.

Kim Svensson vælges som intern revisor.

6.2. Valg af intern revisorsuppleant

Camilla Skorstengaard vælges som revisorsuppleant for 1 år.

Kim Svensson er ikke kandidat, idet han blev valgt som intern revisor.

7. Valg af eksterne

7.1. Valg af administrator

Jørgen Jacobsen & Anders Boelskifte vælges.

7.2. Valg af revisor

Deloitte vælges som revisor.

8. Forslag fra bestyrelsen

8.1. Nye vedtægter

Anders Boelskifte redegjorte for beslutningsprocessen med henvisning til sidste års generalforsamling. Sidste år var der næsten enstemmighed vedr. de nye vedtægter. Der var dog ikke fremmødte nok ved sidste års generalforsamling til at opnå kvalificeret flertal.

Marianne Marker gennemgik i korte træk baggrunden for de nye vedtægter og besvarede enkelte spørgsmål fra beboerne.

Afstemning med 71 stemmeberettigede:

- 62 stemte for
- 4 stemte imod
- 5 undlod at stemme

Vedtægterne vedtages.

8.2. Anvendelse af fællesrum

Tom Jørgensen forelagde baggrunden for bestyrelsens forslag, der også fremgår af den udsendte dagsorden.

Der var en kort debat af forslaget, hvor det blev klargjort, at andelshavere, der har et fællesrum som erstatning for manglende kælderrum ikke vil blive frataget deres rum. Bestyrelsen vil også afsætte penge til at udnytte rummene til fælles formål, hvis andelshavere vil drive det og ansøge om penge. Det blev påpeget, at der mangler plads til cykler i de eksisterende cykelkældre, og at man bør inddrage fællesrum til dette formål. Bestyrelsen opfordrede på den baggrund alle andelshavere til at rydde op i deres cykler. Bestyrelsen har endnu ikke gjort sig overvejelser om lejepris, kun at det vil være et rimeligt men ikke kun symbolsk beløb.

Bestyrelsen vil som led i vedtagelsen af forslaget sørge for, at enkelte andelshaveres brugsret til fællesrum indskrives i deres boligaftaler.

Afstemning forslag 1:

- 60 stemte for
- 4 stemte imod
- 7 stemte blankt

Forslag 1 er vedtaget.

Afstemning forslag 2:

- 56 stemte for
- 6 stemte imod
- 2 stemte blankt

Forslag 2 er vedtaget.

8.3. Udbedring af u hensigtsmæssige vådrum

Marianne Marker gennemgik forslaget, der også fremgår af den uddelte dagsorden. Foreningens forsikring dækker ikke vandskader, der skyldes håndværksmæssige fejl. Det vil derfor være uklart, hvem der har ansvaret, hvorfor det er vigtigt at forebygge skader.

Forslag 1

Der var en længere debat af forslag 1. Særligt var der stor usikkerhed omkring, hvorvidt bestyrelsen med en vedtagelse af forslag 1 kunne kræve, at alle badeværelser skulle udbedres. Bestyrelsen besluttede derfor – med undtagelse af Jan Vejnaa Hansen – at trække forslag 1. Bestyrelsen ønskede dog følgende ført til referat:

Hensigten med forslaget er ikke at ændre på rum, der i øvrigt er tætte, men at sikre, at utætte rum bliver tætte. Bestyrelsen vil forsøge at arbejde efter de eksisterende regler, som er som vedtaget på generalforsamlingen i 2003:

Ved kommende overdragelser kan bestyrelsen pålægge køber, at badeværelset skal sættes i stand i henhold til gældende bestemmelser for vådrum. Pålægget kan udstedes for lejligheder, hvor det findes nødvendigt.

Istandsættelsen skal være afsluttet senest 3 måneder efter overdragelsen. Såfremt tidsfristen ikke overholdes, kan det ny medlem ekskluderes i henhold til vedtægternes § 19 afsnit B.

Udgifter i forbindelse med istandsættelsen påhviler køber (dog med evt. fradrag i overdragelsessummen) og kan tilskrives andelen som forbedring ved fraflytning.

Forslag 2

Der lægges op til, at man har retten og pligten til, at badeværelset er i orden. Efter en kort debat blev forslaget fremsat med følgende ændringer:

Under det andet punkt erstattes ordet ”vurderingsmanden” med ordet ”ejendomsinspektøren”. Følgende sætning fjernes under det fjerde punkt: ”Bestyrelsen kan ikke pålægge andelshaveren at udbedre badeværelset, men ordningen giver bestyrelsen et overblik over, hvor stort problemet er med badeværelser udført i modstrid med de gældende bestemmelser for vådrum”.

Afstemning:

- 47 stemte for
- 8 stemte imod
- De blanke stemmer blev ikke optalt.

Forslaget med de foreslåede ændringer blev godkendt.

8.4. Brug af vedligeholdelsesplan

Marianne Marker introducerede kort forslaget. Det handler om, at bestyrelsen bliver forpligtet til at udarbejde en vedligeholdelsesplan. Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev forslaget sendt til afstemning.

Afstemning – første del af forslaget:

- 58 stemte for
- 3 stemte imod

Første del af forslaget godkendes.

Anden del af forslaget blev enstemmigt godkendt.

9. Fremlæggelse og godkendelse af budget

Marianne Marker fremlagde budgettet. Det føres til referat, at bestyrelsen har til hensigt at anvende en del af hensættelsespengene til at istandsætte de fællesrum, der bliver inddraget (jf. tidligere beslutning).

NB: Vedtagelsen af budgettet betyder at varmebidraget stiger med 31 % i 2010. Stigningen for januar-april efterreguleres i maj opkrævningen. Derfor vil huslejebetalingen denne måned være højere end sædvanligt.

Der blev ønsket en skriftlig afstemning.

- 43 stemte for
- 21 stemte imod
- 5 stemte blankt

Budgettet blev godkendt.

Fastsættelse af andelskronen

Bestyrelsen har vurderet, at den høje andelskrone varetager andelshavernes interesser, så prisen på lejlighederne kan fastsættes så frit som muligt. Bestyrelsen er klar over, at andelene ikke bliver solgt til prisen.

Det fremsatte forslag blev enstemmigt vedtaget. Andelskronen fastlægges til kr. 15.504,-

10. Eventuelt

Morten Jørck opfordrede bestyrelsen til at vedligeholde vejene efter samme metode som på Hjelmsgade.

Bestyrelsen blev derudover opfordret til at udarbejde en informationsfolder om beslutninger på generalforsamlinger til nye andelshavere.