

REFERAT AF GENERALFORSAMLING I A/B ABEL CATHRINES GADE 33

Den 23. september 2019 blev der afholdt generalforsamling i

A/B Abel Cathrines Gade 33
1654 København V
("Andelsboligforeningen")

Mødt var:

- Malene Barfoed (formand)
- Mikkel Poulsen og Anne med fuldmagt fra Silas og Sarah
- Rasmus Olsen
- Mads Christian Esbensen
- Marie Qvist
- Martina Zemanova med fuldmagt til bestyrelsen

Desuden havde Jesper Schneider og Kasper Ungstrup givet fuldmagt til bestyrelsen til at stemme mod det fremlagte forslag om drøftelse af ændring af boligafgiften. Der var ikke givet fuldmagt til ageren under øvrige dagsordenspunkter.

Dagsordenen var som følger:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af referent
- 3) Bestyrelsens beretning
- 4) Godkendelse af regnskab og andelsværdi
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer
- 6) Indkomne forslag
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift
- 8) Valg af bestyrelse
- 9) Eventuelt

Ad. pkt. 1 og 2

Bestyrelsen foreslog advokat Anders Birkenfeldt som dirigent og referent, der oplyste at modtage valg.

Advokat Anders Birkenfeldt blev enstemmigt valgt til dirigent og referent.

Ad. pkt. 3

Bestyrelsen aflagde beretning.

Bestyrelsen redegjorde kort for forløbet af de varslede eksklusionssager, som andelsforeningen har været nødsaget til igangsætte over for to andelshavere med henblik på lovliggørelse af vedtægtsstridig udlejning af andelene. Forløbet vedrører i alt 3 andele og har optaget en meget stor del af bestyrelsens arbejde i sidste regnskabsår.

Forløbet startede i januar 2019, hvor andelshaver Jesper Schneider ønskede at sælge halvdel af sin ene andel til administrator Torben BB. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det efter deres opfattelse udgør et anseeligt habilitetsproblem og i øvrigt er i strid med vedtægten, at administrator forsøger at købe sig ind i andelsforening, som administreres af samme administrator. Som følge heraf heraf kan bestyrelsen ikke tiltræde overdragelsen, hvilket foranlediger, at administrator og Jesper Schneider over for bestyrelsen rejser det synspunkt, at det ikke er lovligt for bestyrelsen at nægte at tiltræde overdragelsen til administrator.

Forholdet medfører, at bestyrelsen kontakter advokat Anders Birkenfeldt for at få juridisk bistand til at løse de i foreningen foreliggende udfordringer. Dels igangsætter bestyrelsen med samme advokat, et arbejde og påkravsprocedure, for at bringe alle andelshaveres anvendelse af andelene i overensstemmelse med foreningens vedtægter. Dette indebar primært en lovliggørelse af ulovlige fremlejer i begge andelslejligheder tilhørende Jesper Schneider, samt andelsboligen tilhørende Mads Christian Esbensen, som begge havde fremlejet langt ud over de tilladte 2 år.

Bestyrelsen vedtog på et bestyrelsesmøde i april at igangsætte en eksklusionsproces over for nævnte andelshavere, startende med afgivelse af påkrav om at ophøre af den ulovlig fremleje lejligheder.

Processen medførte, at Mads Christian Esbensen accepterede at flytte tilbage til andelsboligen og Jesper Schneider igangsatte salgsbestræbelser for sine andelsboliger. Der er efter det oplyste indgået købsaftaler for begge andelsboliger.

Der er store restancer hos Jesper Schneider til foreningen. Bestyrelsen sørger for, at disse modregnes i købesummen, som deponeres på konto kontrolleret af foreningen.

Administrator Torben BB har meddelt, at han ikke genopstiller og derfor skal foreningen have en ny administrator. Bestyrelsen har indhentet flere tilbud og gennemført drøftelser med flere potentielle administratorer. Bestyrelsen har valgt at foreslå Sjøldani som ny administrator.

Foreningens vandbeholder stod af i sommers, hvilket foranlediger at bestyrelsen måtte indkøbe en ny og få denne monteret. Foreningen var som led heri nød til at etablere en kassekredit i Nordea Bank til brug herfor. Nordea Bank har bedt om, at kredittens etablering bliver verificeret af generalforsamlingen, hvilket der er stillet forslag til vedtagelse om.

Mads Christian Esbensen ytrede ønske om, at modtage specifikation af de af foreningen anvendte rådgiveromkostninger.

Dirigenten oplyste, at der til beretningen ikke var noget til afstemning. Generalforsamlingen noterede bestyrelsens beretning.

Ad. pkt. 4

Hverken administrator Torben Hansen eller revisor var mødt til forelæggelse af regnskabet.

Regnskabet lod sig ikke forklare på en række punkter, ligesom formanden oplyste flere gange at have udbedt sig et systematisk overblik over de til regnskabet underliggende bilag, hvilke ikke var modtaget.

Bestyrelsen foreslog, at generalforsamlingen tog forbehold for regnskabets indhold og andelsværdien, således at der straks efter generalforsamlingen igangsættes en granskning af andelsboligforeningens administration, bogføring og regnskab mv., hvilket ligeledes ville verificere det aktuelle regnskab.

Bestyrelsen bad i den anledning om mandat til at formulere et granskningstema og antage enten den nye administrator eller ekstern kompetent bistand hertil ved revisor og/eller advokat.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Ad. pkt. 5

Foreningen har efter det oplyste ikke en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Generalforsamlingen gav enstemmigt bestyrelsen mandat til i samarbejde med den nye administration, at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Ad. pkt. 6

Marie Qvist Jensen kvalificerede sit forslag om ændring af boligafgiften og præciserede, at der ikke var tale om et forslag til beslutning om på denne generalforsamling at ændre boligafgiften, men påpegede en række uhensigtsmæssigheder i den eksisterende fordelingsnøgle af hhv. boligafgifter og andelskronen. Der henvises til vedlagte notat udleveret på generalforsamlingen.

Maria stillede forslag om, at give bestyrelsen mandat til at lave et nærmere analysearbejde på, hvorledes boligafgifter og fordelingen af andelskronen kunne ændres, således fordelingerne blev mere rimelige.

Bestyrelsen fik mandat til dette og på baggrund deraf fremkomme med deres overvejelser og anbefaling af, hvorledes ændringerne kan ske og hvordan de indføres. Bestyrelsen skal søge at skabe mest muligt fremdrift i denne proces, således den igangsættes snarest muligt.

Forslaget blev vedtaget med alle tilstedeværende andelshavere, bortset fra Kasper Ungstrup, som ved fuldmagt stemte mod forslaget.

Dirigenten bemærkede, at Jesper Schneider' stemme ikke var afgørende, da der allerede blandt de tilstedeværende var simpelt flertal til at vedtage den foreslåede arbejdsproces. Dirigenten tog derfor ikke stilling til, hvorvidt Jesper Schneider havde stemmeret på generalforsamlingen som følge af vedtægtens § 26.05, da stemmerne ikke ville være udslagsgivende.

Bestyrelsen oplyste, at der i Nordea Bank er etableret en driftskredit med trækingsret på maksimalt 100.000 kr. Generalforsamlingen godkendte enstemmigt etableringen af kreditten.

Bestyrelsen havde stillet forslag om at antage Sjeldani som administrator. Forslaget blev kvalificeret af bestyrelsen og efterfølgende enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Ad. pkt. 7

Administrator Torben Hansen var ikke mødt til forklaring af budgettet.

Generalforsamlingen besluttede at give bestyrelsen mandat til at foranledige et opdateret budget udarbejdet af den nye administration.

Generalforsamlingen gav bestyrelsen mandat til at undersøge foreningens mulighed for refinansiering og omlægning af eksisterende finansieringer.

Ad pkt. 8

På valg til bestyrelsen var Marie Qvist Jensen, som oplyste at genopstille. Marie modtog enstemmigt genvalg.

På valg som suppleant var Cassandra Schumann, som forinden havde oplyst at modtage valg. Cassandra modtog enstemmigt genvalg.

Marlene Barfod fortsatte som formand.

Således passeret.

Underskrifter

For bestyrelsen:

Dirigent:

Malene Barfoed (formand)

Anders Birkenfeldt

Rasmus Olsen