

Referat fra ekstraordinær generalforsamling, 9. november 2016 i A/B Gartnergade 3

Repræsenterede på generalforsamlingen var:

3, st. tv.

3, st. th.

3, 1. th.

3, 2. th.

3, 3 tv.

3, 3 th.

3, 4. tv. (ved fuldmagt udstedt til Anja Szabo)

3, 5. tv.

3, 5. th. (ved fuldmagt udstedt til Nikolaj Harmon)

0) Valg af dirigent og referent:

Dirigent: Nikolaj Harmon

Referent Simon Bonde

1) Vedtægtsændring omkring bestyrelsesmedlemmer (evt. valg til bestyrelsen):

Bestyrelsen foreslår at vedtægterne ændres så visse familiemedlemmer kan indtræde i bestyrelsen, selvom de ikke bebor ejendommen.

Der gives udtryk for, at det er betænkeligt, at familiemedlemmer, som ikke bebor ejendommen, og som ikke har noget med foreningen at gøre, kan være i bestyrelsen.

Modargumentet hertil er, at eventuelle bestyrelsesmedlemmer skal gå på valg, hvorfor man bare kan stemme imod, hvis man synes tilknytningen til foreningen er for vag, og man mener det vil være et problem.

Det diskuteres at ændre formuleringen af paragraffen; det er ikke en mulighed på generalforsamlingen, hvor bestemmelsen i dens ordlyd er på valg - indvendinger skulle være gjort tidligere og før generalforsamlingen.

Der stemmes om følgende vedtægtsændring:

§ 27 stk. 5 ændres til ny § 27 stk. 5:

(27.5) Som bestyrelsesmedlemmer og –suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller, børn, børnebørn, forældre, søskende, bedsteforældre samt myndige hustrandsmedlemmer. Genvalg kan finde sted.

Afstemning: vedtaget med 7 stemmer for mod 2 stemmer imod.

2) Vedtægtsændring omkring husorden § 12

Rasmus: Der blev på sidste generalforsamling stillet ønske om, at opførslen i opgangen reguleres, da den i øjeblikket er meget løs.

Det diskuteres, om bestemmelsen er for vag, i det der ikke er tidspunkter på for hvornår man må larme og hvornår man ikke må. Modargumentet er, at der skal være mulighed for dialog.

Der stemmes om følgende vedtægtsændring:

Til § 12 tilføjes ny stk. 2 til 6:

(12.2) Det påhviler den enkelte andelshaver og/eller beboer af lejligheden at tage hensyn til omgivelserne, herunder at sikre nattero for øvrige beboere. At gennem sin adfærd at medvirke til et godt miljø i foreningen til fælles bedste. Den enkelte andelshaver er ansvarlig for at husorden bliver overholdt ved udlån eller udleje af sin andelsbolig.

(12.3) Det er tilladt at holde maksimalt 2 husdyr i hver lejlighed, forudsat at de nævnte husdyr ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere.

(12.4) Ved afholdelse af større fester adviseres ved opslag i opgangen.

(12.5) Ved støj eller adfærd til gene for andre beboere i opgangen rettes henvendelse til genevolderen af forurettede. Opnås der ikke løsning på tvisten kan der rettes henvendelse til bestyrelsen.

(12.6) Ved gentagne overtrædelser af stk. 2 kan Bestyrelsen for andelsboligforeningen inddrages og tage stilling. Finder bestyrelsen henvendelsen berettiget tages kontakt til genevolder for opfordring til ændring af adfærd som kan være til gene. Dette sker først mundtligt og derefter skriftligt. I grove tilfælde og hvis adfærden ikke ændres kan bestyrelsen indstille til generalforsamlingen at andelshaver ekskluderes fra foreningen.

Afstemning: vedtaget med 9 stemmer mod 0.

3) Vedtægtsændring omkring langtidsfremleje (mulighed 1):

Nuværende regler er uklare og modstridende. Der er begrænsning på fremlejmulighederne, men så alligevel ikke, såfremt bestyrelsen giver tilladelse.

Bestyrelsen fremlægger 2 forslag: 1) Under dette punkt foreslås en formulering, der mere eller mindre giver mulighed for, at der fremlejes ubegrænset og frit. 2) Under næste punkt foreslås en formulering der minder om ABF's standardformulering, hvor der er 2 års begrænsning.

Det diskuteres, at fri adgang kan være problematisk ift. Lejelovgivning, i det der er frygt for, at en lejer vinder hævd over lejemålet. Ydermere er der frygt for spekulation. Bestyrelsen har forsøgt at imødegå problematikken om spekulation ved at indføre en delbestemmelse om, at bestyrelsen kan fratage retten, hvis de finder, at ejer ikke har til hensigt at bebo lejligheden (på sigt). Den er dog vag, da bestyrelsen således skal vurdere, om en andelshaver har tænkt sig at bebo lejligheden på sigt, hvilket er svært at vurdere.

Der bliver argumenteret for nummer 1, da den er fleksibel og gør, at man ikke skal være nervøs for at miste sin lejlighed.

Der stemmes om følgende vedtægtsændring:

§ 11 stk. 1. til 4. erstattes af ny § 11 stk. 1. og 2.:

(11.1) En andelshaver har i udgangspunktet ret til at fremleje eller -låne sin andelsbolig. Fremlejetager og betingelserne for fremlejet skal forelægges bestyrelsen inden fremlejeperioden påbegyndes. Bestyrelsen kan inddrage en andelshavers ret til at fremleje hvis den vurderer at andelshaver ikke har til hensigt selv at bebo andelsboligen på et senere tidspunkt, eller hvis fremlejetagers adfærd er til gene for andre andelshavere. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

(11.2) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

Afstemning: nedstemt med 3 for, 5 imod og 1 blank.

4) Vedtægtsændring omkring langtidsfremleje (mulighed 2):

Alternativt forslag angående langtidsfremleje (jf. punkt 3).

Der stemmes om følgende vedtægtsændring:

§ 11 stk. 1. til 4. erstattes af ny § 11 stk. 1. og 2.:

(11.1) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo bol igen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

(11.2) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

Afstemning: vedtaget med 8 for og 1 imod.

5) Vedtægtsændring omkring fremleje § 11 stk 3

Det skal vurderes, om bestyrelsen skal kunne inddrage retten til fremleje, hvis husorden ikke overholdes af de lejende. Det skal ses som et redskab for bestyrelsen til at kunne håndhæve husorden overfor generende lejere.

Der stemmes om følgende vedtægtsændring:

Til § 11 tilføjes ny stk. 3:

(11.3) Andelshaver stilles ansvarlig omkring overholdelse af husordenen ved udlån eller udlejning af andelsboligen. Hvis der kommer gentagende voldsomme gener for de andre andelshavere og beboere, kan retten til både udlån og udlejning inddrages.

Afstemning: vedtaget med 8 for og 1 blank.

6) Vedtægtsændring ved overdragelse:

Formuleringen i de nuværende vedtægter er i uoverensstemmelse hvad foreningen har aftalt omkring overdragelse af lejligheder i praksis. Bestyrelsen foreslår derfor at vedtægterne rettes.

Der stemmes om følgende vedtægtsændring:

§ 13 udgår og erstattes af ny § 13 stk. 1. og 2.:

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 1 uge efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteorældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B. En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.

C. En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen fastsætter reglerne for administration af ventelisten, samt det årlige gebyr for at stå på ventelisten. Hvis de indtegnede ikke selv en gang årligt bekræfter deres ønske om at stå på ventelisten og indbetaler et nyt gebyr, vil de blive slettet fra listen.

D. En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Afstemning: vedtaget med 9 for, 0 imod.

7) Vedtægtsændring ved fuldmagt § 23 stk.5:

Der er tale om en bredere tilgang til hvem, der kan modtage en fuldmagt. Der kan dog ikke gives card blanche - andelshaveren skal tage stilling til de enkelte punkter. Der diskuteres, om card blanche har fordel i, at fuldmagtshaveren kan tage stilling til de argumenter, der fremføres på mødet. Det besluttes, at så må der foreslås en ændring på næste generalforsamling.

Der stemmes om følgende vedtægtsændring:

§ 23 stk. 5. erstattes af ny § 23 stk. 5.:

(23.5) Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan give fuldmagt til en myndig person til at repræsentere sig på generalforsamlingen. Andelshaver kan også give fuldmagt til bestyrelsen

Fuldmagtshaver herunder bestyrelsen kan afgive stemme for hver en andelshaver der har givet fuldmagt og hvor det på fuldmagten specifikt er tilkendegivet, hvilken stillingtagen andelshaver har til stillede forslag.

Afstemning: vedtaget med 9 for, 0 imod.

8) Lån og fremtidige låneaftaler

Jack orienterer på bestyrelsens vegne omkring den netop gennemførte genforhandling af swap lån og giver en status på foreningens gældssituation.

9) Byfornyelse udskiftning af vinduer eller renovering af vinduerne

En del vinduer i andelsboligforeningen kræver enten udskiftning eller renovation. Bestyrelsen har stillet tre forskellige forslag til hvordan udskiftning eller renovering kan gennemføres og finansieres.

Som mulighed 1 er vi bevaringsværdige og har fået tilbudt medfinansiering fra kommunen til at udskifte vinduerne. Tilskud fra kommunen kræver dog, at et arkitektfirma rådgiver. Generelt er denne mulighed dyr, pga. kommunens forskellige krav til rådgiver og vinduestyper og man forventer en samlet pris på 900.000kr., hvoraf kommunen dækker 300.000kr. Dette giver en forventet stigning i boligafgiften på 700 kr. per måned som dog kan nedbringes til 583 kr. per måned hvis lejen kan sættes op i de to lejemål i opgangen. Andelskronen vil falde omkring 60.000kr.

Mulighed 2 er, at vinduerne skal renoveres. 92 vinduer er der noget galt med, og 43 vinduer trænger i særdeleshed. Der er givet tilbud om malerarbejde og renovering: 88.000kr. + moms + ca. 40.000kr., hvilket beløber sig til i alt ca. 150.000kr. Dette svarer til en forventet stigning i boligafgiften på 231 kr. per måned

Mulighed 3 er at huslejen sættes op med 200 kr. per måned så gælden nedbringes hurtigere over de næste 6 år, hvorefter alle vinduer kan skiftes. Dette kan også gøres af 2 omgange.

Der diskuteres, om punkterede ruder skal være for egen regning eller foreningen. Det diskuteres, at der tidligere har været udskiftet - der er uenighed om, hvorvidt der blev skiftet både ud til gården og til gaden.

Det diskuteres, om det er en mulighed at lade tingene være. Der vil være nogle vinduer der skal skiftes meget snart, men de andre kan principielt godt vente i nogle år (formentlig ca. 6-7 år), hvilket er ideen bag mulighed 3.

Der stilles spørgsmål til, om det kunne være en mulighed at få altaner. Det bliver drøftet, at vi ikke har de store midler lige nu. Derfor argumenterer Simon og Rasmus hvor der ventes ca. 7 år før der skal gøres noget, hvilket sparer os for udgiften på 900.000kr. lige nu. Hertil kommer, at det nok ikke ville koste 900.000kr. til den tid, da det skyldes de særlige (dyre) krav fra kommunen på nuværende tidspunkt.

Model 3 giver en mulighed for at lappe med 20.000kr. nu og ca. 20.000kr. over de næste 6 år. Om 6 år vil der være sparet nok op til at udskifte alle vinduer, idet vi snart har afdraget anlægslån til fulde.

Nikolaj påpeger at man også kan vælge at gribe vinduesrenovationen an som foreslået i mulighed 3 men uden at boligydelsen sættes op allerede nu. Når vinduerne skal skiftes om 6-7 år vil gælden være reduceret markant selv uden en stigning i boligydelsen og der kan til den tid lånes penge til renovationen i stedet.

Der stemmes om de tre muligheder

Afstemning mulighed 1: nedstemmes med 0 for, 9 i mod.

Afstemning mulighed 2: nedstemmes med 1 for, 8 i mod.

Afstemning mulighed 3: nedstemmes med 2 for, 6 i mod, 1 blank.

10) Valg af suppleant

Kathrine Persson vælges enstemmigt som suppleant til bestyrelsen.

11) Maling af facaden

Der er ikke indkommet andre forslag til façadefarve end bestyrelsens eget så der gæes videre med dette.

12) Indkomne forslag

Der er ingen indkomne forslag.

13) EVT.

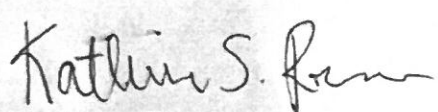
Der er ingen punkter under evt.



Rasmus Blinkenberg 14.03.17
Formand



Nikolaj Harmon
Bestyrelsesmedlem, dirigent



Kathrine Persson
Bestyrelsessuppleant



Jack Blinkilde
Bestyrelsesmedlem