

Referat – ordinær generalforsamling for A/B Hirsebo

År 2014 tirsdag den 18. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for A/B Hirsebo i medborgerhuset, Pilegården, store sal, 2700 Brønshøj.

Mødt var 40 andelshavere heraf 6 ved fuldmagt. Endvidere deltog advokat Uffe Bierfelt, administrationschef Lisbeth Bayer og praktikant Kathrine Jørgensen fra B & T Administration.

Ad dagsordenens punkt 1 - Valg af dirigent.

Formand Torben Dall-Nielsen bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog Uffe Bierfelt valgt som dirigent. Uffe Bierfelt blev valgt og konstaterede, at vedtægternes bestemmelse om indkaldelsesfrist var overholdt, hvorfor han anså generalforsamlingen for rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig. Dagsordenen blev gennemgået.

Ad dagsordenens punkt 2 – Formandens beretning

Torben Dall Nielsen aflagde bestyrelsens beretning og indledte med at byde alle velkomne til generalforsamlingen.

Bestyrelsen har haft meget arbejde udover det sædvanlige.

Af sædvanlige opgaver blev nævnt, at havens tæer, buske og hegn er blevet ordnet.

Bestyrelsen har opsagt viceværtsfirmaet Panorama, og har indgået aftale med det tidligere firma Thinggaard ejendomsservice.

Foreningen har fået opsat port til gården for at højne sikkerheden samt undgå uvedkommende besøg i ejendommen.

På grund af mange indbrud er der på alle opgangsdøre opsat en mærkat om indbrudssikring.

Dørpumperne på opgangsdørene er blevet gået igennem. Det vil ikke hjælpe at skifte dørpumperne, da dørene er blevet for slidte. Løsningen på problemet vil være at skifte dørene eller få dem rettet op.

Stormvejret gav skader, der skulle anmeldes og repareres. På nuværende tidspunkt mangler der kun at blive opsat en ny tagsten på en brandmur. Forsikringen har dækket skaderne.

Bestyrelsen er kommet langt med at få lokalerne fra danseskolen lejet ud igen, og det forventes, at så snart de skriftlige tilladelser fra kommunen foreligger, kan der komme en kontrakt på plads med et liberalt erhverv af kontortypen.

Arbejdet med renoveringsprojektet har givet bestyrelsen masser af møder, viden der skulle indhentes og ting, der skulle undersøges. Som ønsket på den ekstraordinære generalforsamling er der indhentet en uvildig byggesagkyndig vurdering af kviste, tag, vinduer og døre samt hvilke måder, det var muligt at vedligeholde taget på. Rapporten er udsendt i to udgaver, hvor den ene er vurderingsmandens, og den anden er en udgave, hvor de vigtigste forklaringer og uddybninger samt svar til spørgsmål er inkluderet fra undersøgelsesturen. Det er spørgsmål som "hvad betyder det

for os?", "hvad menes med det?", "hvilke konsekvenser har det?" og "hvor hurtigt bør noget sådan laves?" Det er nu tredje fagperson det kommer frem til den konklusion, at foreningens kviste og tag har stærkt behov for opmærksomhed.

Bestyrelsen har også haft en malermester ude og kigge på vinduerne, han gav den vurdering, at det først var nødvendigt, at en tømrer gik vinduerne igennem og reparerede dem, da det ellers ville være spild at bruge de kr. 705.000, som det vil koste at få dem malet ifølge hans tilbud.

Pr. 1. januar 2014 er der trådt en ny bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger i kraft. Ved salg af lejligheder er sælger bl.a. forpligtet til at oplyse køber om tilstandsrapporten og foreningens vedligeholdelsesplaner. Set i det lys bør foreningen komme ud af det dødvande, der er lige nu omkring situationen med kviste, tag, vinduer samt døre, og komme frem til en handlingsplan. Det er ikke kun dem, der skal sælge, som er ramt af situationen. En række andelshavere i kvistlejlighederne må leve med problemerne i deres dagligdag.

Bestyrelsen har besluttet at bevare alle altanerne på kvistene. Lejlighederne har en betydelig mindre størrelse, så altanerne betyder meget for disse lejligheder. Den byggesagskyndige gav heller ikke nogen tekniske begrundelser for at sløjfe altanerne, så det talte også for at ændre kursen på dette punkt.

Ved salg af lejligheder har bestyrelsen besluttet, at der fast skal laves et VVS- og eltjek, da det er bedst, at fagfolk vurderer disse to områder. Begge ting er livsfarlige – vandet for bygningen og defekt el for personer.

Afslutningsvis takkede formanden de andelshavere, der af eget initiativ tager fat og ordner noget, som er gået galt på ejendommen. Bestyrelsen har i år uddelt en julekurv til netop sådan en person, der uopfordret tog fat og klarede en meget ubehagelig hygiejneopgave i en opgang på egen hånd.

Beretningen blev taget til efterretning med applaus.

Ad dagsordenens punkt 3 – Fremlæggelse af revideret regnskab til godkendelse samt godkendelse af budget for 2014.

Lisbeth Bayer gennemgik årsrapporten for 2013.

Regnskabet med tilhørende andelsværdi blev godkendt, som det var forelagt.

Budgettet for 2014 blev herefter gennemgået. Budgettet blev ligeledes godkendt, som det var forelagt.

Ad dagsordenens punkt 4 – Indkomne forslag

Forslag A

Bestyrelsen havde foreslået, at der på ny forsøges fremskaffet tilsagn om kommunens dækning af 25 % af udgifterne ved renoveringsbyggeriet omfattende tag, kviste og vinduer m.v. og der herefter indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling med samme punkt på dagsordenen som ved den ekstraordinære generalforsamling i januar måned 2014.

Bestyrelsen har rettet henvendelse til Dansk Byggeri og fået organisationen til at udpege en egnet sagkyndig, der kunne vurdere ejendommens tag, vinduer og kviste. Dansk Byggeri valgte Lars Bentzen, Arkitekt MAA, Virum. Bestyrelsesmedlem Jesper Christensen havde været med rundt sammen med Lars Bentzens i forbindelse med vurdering af taget, kvistene, facaden m.v. Jesper Christensen orienterede om Lars Bentzens vurdering af forholdene.

Forslaget blev debatteret. Flere rejste kritik af, at rapporten fra Lars Bentzen var blevet omskrevet og kommenteret, for så var den ikke længere uvildig. Der blev ligeledes ytret ønske om forskellige alternativer til den kommende renovering.

Bestyrelsen oplyste, at de ikke fandt, at arbejderne kunne deles op, og hvis foreningen kan få tilskud fra kommunen, ville det kunne betale en del af de arbejder, som foreningen ellers selv ville skulle ud og finansiere om få år. Kommunens krav for at give tilskud er også, at ejendommen skal renoveres på en gang.

Det blev oplyst, at der er forskellige finansieringsmodeller, der kan tages i anvendelse, så boligafgiftsstigningen ikke bliver så høj. Det må også forventes, at arbejderne vil give en besparelse på varmeudgiften.

Ved afstemning stemte 25 andelshavere for og 14 stemte imod. Forslaget var derved vedtaget.

Forslag B

Peter Henriksen havde foreslået, at vedtægternes § 16 skulle ændres fra:

"Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt stemmeflertal. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. Til vedtagelse af forslag om foreningens opløsning eller ændring af vedtægterne kræves dog, at mindst 3/4 af medlemmerne er til stede og mindst 3/4 flertal. Er mindre end 3/4 af medlemmerne til stede, men mindst 3/4 af de mødende stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan de forslag, der har været til behandling på den første generalforsamling, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset antallet af mødende.

Om forhandlingerne optages i en af bestyrelsens sekretær ført protokol en kort beretning, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.

Forslag, som ønskes behandlet på en ordinær generalforsamling, skal indsendes til bestyrelsen senest 1. februar".

§ 16 ændres til:

"Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra beslutninger som nævnt i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/4 af samtlige stemmer være repræsenteret. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Stk. 2. Vedtagelse af forslag om:

- a) ændring af vedtægterne.
- b) foreningens opløsning.
- c) iværksættelse af byggeri, forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver, at foreningen optager lån større end kr. 500.000,00.
- d) forhøjelse af boligafgiften med mere en 10 % af den hidtidige boligafgift.

kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 3/4 af ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige

stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 3/4 af ja- og nej-stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 ja- og nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Om forhandlingerne optages i en af bestyrelsens sekretær ført protokol en kort beretning, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.”

Overfor dette forslag stillede bestyrelsen følgende modforslag:

”Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt stemmeflertal. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Til vedtagelse af forslag om foreningens opløsning eller ændring af vedtægterne kræves dog, at mindst 3/4 af medlemmerne er til stede og mindst 3/4 flertal. Er mindre end 3/4 af medlemmerne til stede, men mindst 3/4 af de mødende stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan de forslag, der har været til behandling på den første generalforsamling, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset antallet af mødende.

Iværksættelse af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelser på sædvanligt 30 årigt kontantlån vil kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 40 % eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 40 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Om forhandlingerne optages i en af bestyrelsens sekretær ført protokol en kort beretning, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.

Forslag, som ønskes behandlet på en ordinær generalforsamling, skal indsendes til bestyrelsen senest 1. februar.”

Bestyrelsen oplyste, at de ikke fandt, at de nuværende vedtæger skal ændres, men såfremt der var ønske om kvalificeret flertal ved boligafgiftsstigninger i forbindelse med større arbejder, havde foreningen stillet modforslaget.

Begge forslag blev ved afstemningen forkastet.

Forslag C

Peter Henriksen havde foreslået, at foreningen skulle udskifte dørpumperne, som skal justeres hver eneste uge for at fungere korrekt, eller at sætte ”diktatorer” tilbage på dørene igen, så man er sikker på, at dørene bliver trukket til.

Formanden oplyste, at de havde haft et låsefirma ude, og de vurderede, at det ikke ville hjælpe med nye dørpumper, da dørpladerne mv. er skæve.

Ved afstemning blev forslaget forkastet.

Forslag D

Peter Henriksen havde foreslået at foreningen tilmelder Hirsebo til Nabohjælp, sætter klistermærker på alle opgangsdørene og får sat metalskilte op på de udsatte områder. Med Nabohjælp som startindsats, kan foreningen få et mere effektivt samarbejde med indbrudsgruppen på station Bellahøj (Københavns Politi), når foreningen står sammen.

Det blev oplyst, at det var gratis at være med.

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

Ad dagsordenens punkt 5 – Valg af bestyrelse

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Jesper Christensen og Elli Busk Pedersen. Jesper Christensen var villig til genvalg og blev valgt for en ny 2 årig periode. Elli ønskede ikke genvalg. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Feanor Engemann valgt for en 2 årig periode og Helene Mose Møller valgt for en 1 årig periode.

Som suppleant blev Elli Busk Pedersen valgt, og som intern revisor blev Martin Skovgaard valgt.

Bestyrelsen består således heraf:

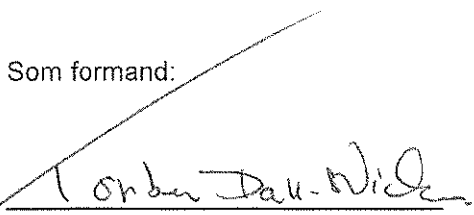
Formand Torben Dall-Nielsen – 1 år.
Bestyrelsesmedlem Jesper Christensen – 2 år.
Bestyrelsesmedlem Torben Holm – 1 år.
Bestyrelsesmedlem Feanor Engemann – 2 år.
Bestyrelsesmedlem Helene Mose Møller – 1 år.
Suppleant Elli Busk Pedersen – 1 år.
Intern revisor Martin Skovgaard – 1 år.

Ad dagsordenens punkt 6 - Eventuelt

En andelshaver opfordrede til, at man ikke skodder cigaretter ud fra vinduer og altaner.

Efter enkelte bemærkninger kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden. Formanden afsluttede generalforsamlingen.

Som formand:


Torben Dall-Nielsen

Som dirigent:


Uffe Bierfelt