

Referat af ordinær generalforsamling i AB Venneminde Mandag den 31. marts 2008 i selskabslokalerne Vibenshave

Til stede: 44 andelshavere (inkl. fuldmagter) – nogle andelshavere forlod dog generalforsamlingen inden afstemningerne var til ende, hvorfor antal stemmedeltagere ikke er det samme igennem referater.

Derudover deltog statsaut. revisor Anders Bjerglund Andersen (Mortensen & Beierholm):

Formand for AB Venneminde Mette Leedgaard bød velkommen til ordinær generalforsamling.

a)

Niels Markussen blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt.

b)

Christel Schøn Andersen blev valgt som referent.

c)

Aflæggelse af beretning

Formand Mette Leedgaard indledte sin beretning med at bede om et øjeblikks stilhed for at mindes den afdøde andelshaver Lissi Møller.

Salg af lejligheder

Foreningen har i det forgangne år solgt i alt 23 lejligheder, hvilket må være ny rekord. En del af disse salg har været til interne andelshavere, men der er også kommet en del nye andelshavere til foreningen. Indtil videre har det været muligt at finde købere til lejlighederne, men det er blevet meget sværere end før. Den sidste store lejlighed, der blev solgt, gik således til et medlem på c-listen. Noget som ville have været utænkeligt for fx tre år siden. I den forbindelse gjorde formanden opmærksom på, at såfremt en køber ikke kan findes på ventelisterne (a-,b- eller c-listerne), så er det den sælgende andelshavers ansvar selv at finde en køber

For bestyrelsen har de mange salg af lejligheder været forbundet med en øget arbejdsmængde. Den har vist sig at være urealistisk høj, og bestyrelsen har i perioder oplevet ikke at kunne følge med.

Formanden nævnte under samme tema, at vi til næste år evt. burde overveje en diskussion om, hvorvidt vi fra næste år skal fortsætte med at anvende den fulde andelsværdi, eller om vi kun skal lade lejlighederne stige med en vis %-del af den samlede stigning. Mange andelslejligheder bliver i dag belånt op til den fulde værdi, og hvis de ikke kan sælges til denne værdi, så kan det få u hensigtsmæssige konsekvenser for den sælgende part.

Økonomi

Foreningen har oprettet en kassekredit, da det i perioder har vist sig nødvendigt.

Samtidig er vi dog begyndt at få renter af indestående beløb på vores bankkonto, hvilket ikke var tilfældet før.

Vaskeri

Vaskeriet i AB Venneminde fungerer uden nævneværdige problemer. Alle maskinerne er forholdsvis nye, og der er ikke planer om udskiftning i det kommende år.

Formanden opfordrede alle andelshavere til at fjerne overflødig tøj / poser fra vaskekælderen efter vask, at vasketider overholdes og at vaskelåse flyttes, hvis det viser sig, at man ikke får brug for en reserveret tid alligevel.

Renovation

Foreningens vicevært har sørget for opstilling af et skab til miljøfarligt affald. Skabet er placeret ved papircontainerne i gården. Her kan man aflevere fx. malingrester. Det fungerer således, at man stiller affaldet oven på skabet (således at det er uden for børnerækkevidde). Viceværten vil så sætte det ind i skabet. Alternativt kan man kontakte viceværten i hans telefontid på hverdage ml. 7 og 15 og aftale nærmere.

Cykler, oprydning & trapper

Der synes desværre stadig at være mange ubenyttede cykler i cykelskuret i gården. Så formanden opfordrede igen i år til, at cykler, der ikke anvendes dagligt, placeres i cykelkælderen. Det samme gælder ubenyttede effekter i barnevognsskuret. Skuret er beregnet til barnevogne / klapvogne m.m. som er i brug. Sidst men ikke mindst – husk nu at der ikke må stilles personlige effekter på trappen, kælderrum og andre fællesarealer. Det er forbudt!

Lokale til ”store børn”

Bestyrelsen modtog i efteråret et ønske fra nogle af gårdens børn – de ville have tilladelse til at indrette et kælderrum til eget brug. Et kælderrum under Tåsingegade 31 kunne bruges til formålet og er blevet indrettet af børnene selv. De har ligeledes selv opstillet nogle regler for rummet, som bestyrelsen har godkendt. Der må fx ikke spilles høj musik eller benyttes åben ild i rummet. Bestyrelsen vil evaluere ordningen til efteråret for at se, om den skal forlænges. Indtil videre har det fungeret gnidningsløst. Hvis der er andre af gårdens større børn, der har lyst til at benytte rummet, er de naturligvis velkomne

Vicevært Frants Rydén

Som beboerne allerede er blevet adviseret om, så er der i AB Venneminde blevet indført en viceværtsordning. Vicevært Frants Rydén kan kontaktes på hverdage ml. 7 og 15 (skriftlig henvendelse er også mulig). Frants er desuden gårdmand og ansvarlig for trapevask.

Tv-afstemning

Der blev i foråret afholdt afstemning om nye tv-kanaler på vores anlæg. Der var rigtig stor tilslutning til afstemningen - 59 andelshavere afgav deres stemme. Den pakke, der blev fundet frem til, er dog dyrere end vores tidligere tv-pakke, og vi må derfor hæve det månedlige antennebidrag til 165 kr. Såfremt vi i foreningen vil beholde de nuværende kanaler, må det forventes, at prisen for denne pakke også vil stige til næste år. Det er desværre tendensen, at kanalerne bliver dyrere og dyrere.

Nye bestyrelsesmedlemmer

To af bestyrelsens 5 medlemmer har fraflyttet foreningen siden sidste generalforsamling, hvorfor man på en ekstraordinær generalforsamling måtte finde to nye medlemmer. Suppleanterne var umiddelbart ikke interesserede i at overtage hvervet, og det lykkedes at finde to nye medlemmer (Christel Schøn Andersen og Lars Gjødvad) – til trods for at fremmødet på den ekstraordinære generalforsamling i gården var meget begrænset. Kun 4 andelshavere – foruden bestyrelsen – dukkede op. Det er noget overraskende og set med bestyrelsens øjne ganske skuffende. Vi bor i en andelsboligforening, hvorfor man bliver nødt til at være fælles om nogle ting – også selv om det måske ikke har den store interesse. Så en opfordring fra bestyrelsen til alle andelshavere om at være mere aktive.

Trapperenovering

Renovering af hoved- og køkkentrapper er nu afsluttet, og bestyrelsen henstiller til, at alle medvirker til at passe godt på trapperne, så de kan forblive flotte længe endnu. Bestyrelsen rettede en stor tak til Niels Markussen for hans store arbejde i forbindelse med renoveringen. Niels har ydet en meget stor og engageret indsats gennem hele projektet.

Administrator

Formand Mette Leegaard benyttede lejligheden til at berøre emnet administrator-ordning. Et forslag, som bestyrelsen havde stillet og som senere på generalforsamlingen var til afstemning. Indtil i dag har AB Venneminde ingen administrator haft, men i takt med den kraftige stigning i antallet af lejligheder, der sættes til salg, samt det faktum at lejlighederne er blevet dyrere / belåningsmulighederne ændret, og at det i det hele taget er blevet mere kompliceret at drive en andelsboligforening, synes der fra bestyrelsens side ingen anden løsning end at ansætte en administrator. På den måde kan bestyrelsen få tid til andet end at sælge lejligheder, dvs. der kan forhåbentlig blive tid til initiativer og opbakning i projekter (fx haveudvalget) til glæde for alle beboere. At dømme efter fx fremmødet til den sidstafholdte ekstraordinære generalforsamling synes der heller ikke at være andre beboere, der har den fornødne tid og de kræfter, det kræver at drive en andelsboligforening uden hjælp fra en administrator.

Bemærkninger til formandens beretning:

Der blev kommenteret på trapperenoveringen. Alt i alt var de fleste andelshavere enige om, at vi har fået nogle meget flotte opgange. En andelshaver foreslog, at der blev hængt opslagstavler op i alle opgange. Niels Markussen forklarede, at opslagstavler havde været på tale, men at vi inden de hænges op, først skal finde ud af, hvor vi skal hænge de postkasser, der inden længe bliver et lovkrav. Derudover blev der kommenteret på tidsplanen for trapperenoveringen og det faktum, at den ikke blev overholdt. En andelshaver udtrykte utilfredshed med, at der blandt håndværkere havde været udenlandsk arbejdskraft repræsenteret.

Formandens beretning blev godkendt af generalforsamlingen.

d)

Fastsættelse af andelskronen blev flyttet til efter punkt e) 1, da revisoren først ankom til generalforsamlingen senere på aftenen.

e)

Forslag

Det skal bemærkes, at da ikke 2/3 af andelshaverne var til stede til generalforsamlingen, så ville forslag til vedtægtsændringer (såfremt der blev stemt for) skulle til endelig afstemning på en ekstraordinær generalforsamling.

1. Administrator-ordning

Det første forslag til afstemning angik indførelse af administrator-ordning. Bestyrelsen havde stillet dette forslag og forklarede baggrunden for forslaget. At man fra bestyrelsens side ikke længere anså det som realistisk at drive en andelsboligforening af AB Vennemindes størrelse uden hjælp fra en administrator. Bestyrelsen havde via ABF fundet frem til nogle administratorer, fra hvem man havde bedt om tilbud. To forskellige administratorer var blevet inviteret til et møde med bestyrelsen, og bestyrelsen havde fundet, at BoligXperten kunne være en god samarbejdspartner i denne sammenhæng. BoligXperten er et mellemstort administrationselskab med 20 ansatte. De administrerer ca. 180 foreninger, hvoraf ca. 100 er andelsforeninger.

En administrator-ordning koster ca. 90.000 kr om året. Foreningen vil dog kunne spare nogle udgifter til den lønnede kasserer, således at den samlede ekstrabetaling for foreningen bliver ca. 40.000 kr om året. Ud over det faste administrationsgebyr, skal der betales et gebyr for salg af en lejlighed, og der vil blive opkrævet et gebyr for udfærdigelse af adkomsterklæringer.

Efter at bestyrelse havde fremlagt forslaget om indførelse af administrator-ordning blev der diskuteret frem og tilbage blandt de fremmødte andelshavere. Nogle var imod forslaget og mente, at nu hvor foreningen allerede havde en lønnet kasserer, vicevært / gårdmand og vurderingsmand ved salg, så burde det ikke være nødvendigt. Flertallet var dog positivt stemt. Der blev spurgt til bindingsperioden, til salgsforløbet og man ville gerne vide mere om ordningen. Bestyrelsen nævnte, at der efter opstart af administrator-ordning ville være mulighed for et orienteringsmøde med administrator. Desuden vil administrator være til afstemning hvert år på generalforsamlingen.

Forslaget om at indføre administrator-ordning i AB Venneminde blev vedtaget med stemmerne: 29 for, 14 imod og 1 hverken for/eller imod. Husleje pr. 1. maj vil således blive opkrævet via AB Vennemindes nye administrator BoligXperten. Andelshaverne vil modtage nærmere info herom.

d)

Det flyttede punkt d) fremlæggelse af regnskab for det forløbne år blev behandlet af revisor Anders Bjerglund Andersen.

Regnskabet blev godkendt af generalforsamlingen.

e)

Forslag fortsat

2. Boligafgiftsstigning

Grundet de øgede omkostninger til vores tv-kanaler og indførelse af administrator-ordning (jf. ovennævnte afstemning) er det nødvendigt at hæve den månedlige boligafgift for alle andelshavere. Bestyrelsen havde udarbejdet girokort til alle andelshavere med den nye boligafgift. Der viste sig dog at være enkelte fejl, hvorfor nye girokort vil blive uddelt efter generalforsamlingen.

Forslaget om stigning i boligafgiften blev vedtaget med stemmerne: 31 for, 12 imod og 1 hverken for/eller imod.

3. Vedtægtsændring.

En andelshaver havde foreslået ændringer i reglerne i forbindelse med fremleje. Det drejede sig om § 5.3 i AB Vennemindes vedtægter, der på nuværende tidspunkt ikke tillader en husleje, der ekskl. a/c varme er højere end 15% over den ordinære boligafgift ekskl. a/c varme.

Forslaget gik på at ændre ordlyden af § 5.3 til:

Der kan ikke ved fremleje godkendes en husleje, der ekskl. a/c varme er højere end 15% over den ordinære boligafgift ekskl. a/c varme, men inkl. evt. renteudgifter (ikke afdrag) for andelslån.

Forslagsstilleren begrundede ændringen med den voldsomme stigning i andelsværdien. Renteudgifterne udgør for mange en stor del af de samlede omkostninger i forbundet med at bebo lejligheden.

Forslaget blev diskuteret og vandene var delte blandt andelshaverne. Forslaget blev afvist med stemmerne: 11 for, 20 imod, 13 hverken for/eller imod.

4. Sammensætning af bestyrelsen

En andelshaver havde foreslået en ændring af § 12.1, således at bestyrelsen fremover skulle bestå af 3 medlemmer i stedet for de nuværende 5 medlemmer.

Forslag til ny § 12.1:

Foreningens virksomhed ledes af en bestyrelse bestående af 3 medlemmer. Af bestyrelsen afgår formanden samt 1 bestyrelsesmedlem efter tur ved hver generalforsamling. Ved flere samtidige valg afgøres perioden ved simpel stemmeflertal.

Andelshaveren begrundede sit forslag med, at det på den måde ville være lettere at finde interesserede medlemmer til bestyrelsen, når der kun skulle findes tre. Desuden ville bestyrelsen med den nye administrator-ordning blive fritaget fra en del arbejde, hvorfor arbejdsbyrden ville blive mindre.

Forslaget blev afvist med stemmerne: 5 for, 39 imod.

Under diskussion af forslaget om en reduktion i antallet af bestyrelsesmedlemmer blev det af en andelshaver nævnt, at denne fandt indkaldelse til generalforsamling senest 8 dage før meget sent. Dette kræver imidlertid en ændring af vedtægterne, og eftersom forslaget ikke var stillet på forhånd, blev der ikke stemt om dette.

5. Overdragelse.

Forslag om en ændring af § 6.1 C således at andelshavere udover at overdrage andelen til deres børn også kunne overdrage den til deres børnebørn.

Forslag til ny § 6.1 C:

Andelshaveren kan overdrage andelen til sine børn eller børnebørn. Overdragelse fra børn til forældre eller mellem søskende kan ikke finde sted.

Forslaget blev afvist med stemmerne: 11 for, 26 imod, 7 hverken for/eller imod.

6. Evt. salg af gårdmandslejlighed

Bestyrelsen havde fremsat forslag om evt. salg af gårdmandslejligheden beliggende Tåsingegade 33, st. tv. AB Venneminde råder over en toværelses leje-lejlighed. Denne lejlighed har således været udlejet til den person, der har haft hvervet som gårdmand for AB Venneminde. I de sidste mange år har lejligheden været beboet af AB Vennemindes gårdmand igennem mere en 10 år. Denne ønsker imidlertid ikke at bebo lejligheden længere og har via c-listen købt en større lejlighed i AB Venneminde.

Bestyrelsens begrundelse for et evt. salg var således baseret på det faktum, at foreningen er meget glad for sin nuværende gårdmand, og ønsker at han skal fortsætte i hvervet. Det ville være ærgerligt at sige farvel til vores gårdmand, "blot" fordi denne har brug for mere plads. Hvis man holder fast ved at gårdmanden tilbydes en to-værelses lejlighed, bliver det svært at holde på en gårdmand, når denne stifter familie (pladsproblemer). Der bliver tale om megen udskiftning, som ingen kan være tjent med. Ser man på det økonomiske aspekt, så ville et evt. salg bringe en del penge til andelsboligforeningen (dog skal der betales skat af salget).

Forslaget blev diskuteret grundigt, og der var mange forskellige holdninger. Nogle andelshavere var utilfredse med, at de ikke tidligere var blevet inddraget i sagen, dvs. inden den nuværende gårdmand valgte at købe en andelslejlighed i foreningen og dermed fraflytte lejelejligheden. Andre argumenterede for at lejligheden er et stort plus at kunne tilbyde en fremtidig gårdmand, hvorfor det ville være en skam at sælge den. Der er mangel på billige lejligheder i København, og hvis vi sælger vores som en andelslejlighed bliver der én mindre billig lejelejlighed.

Muligheden for at beholde lejligheden som en almindelig lejelejlighed. Dvs. at den ikke nødvendigvis skal bebos af AB Vennemindes gårdmand var også på tale. Men det kom hurtigt frem, at det nok ville være en dårlig ide, idet foreningen så skal fungere som almindelig udlejer, og det kan hurtigt blive problematisk.

Efter at have diskuteret forslaget blev det besluttet at stemme om, hvorvidt man skulle gå videre med et evt. salg af gårdmandslejligheden. Forudsat at vores revisor undersøger sagen til bunds og finder frem til, hvordan det stiller foreningen økonomisk. Revisoren kunne ikke give et reelt bud på, hvor stor beskatningen vil blive, men han gik ud fra, at den vil være omkring 25% af avancen ved et salg.

Med stemmerne 29 for, 12 imod og 3 hverken for/eller imod blev det besluttet at gå videre med salgsidéen.

7. Opdatering af husregler

Bestyrelsen havde sammen med indkaldelsen til generalforsamling uddelt et sæt husregler baseret på ønsker fra bl.a. andelshavere. Se bilag 1 til referatet.

Som udgangspunkt kunne andelshaverne tilslutte sig indholdet af husreglerne. Dog var der blandede meninger om et forbud mod affyring af fyrværkeri i gården.

Under denne diskussion var der desuden en andelshaver, der appellerede til, at man ikke vasker uden for vaskeriets åbningstid. Dvs. at selv om det er muligt at tænde for maskinerne, så må man IKKE vaske kl. 6:00 om morgenen.

De nye husregler blev vedtaget med stemmerne: 33 for, 11 imod. Husreglerne kan ses i bilag 1.

8. Forbud mod affyring af fyrværkeri i gården

To andelshavere havde fremsat forslag om dette, men eftersom de nye husregler heller ikke tillader fyrværkeri i gården blev dette ikke diskuteret yderligere.

9. Indførsel af internetbank

En andelshaver havde stillet forslag om indførsel af PBS. Indtil nu har det ikke være muligt at tilmelde sin boligafgift til betaling via PBS. Med et ja til afstemningen om administrator-ordning giver dette sig selv og PBS bliver en mulighed.

10. Trapperenoveringen gik desværre ud over nogle af dørtelefonerne. Især opgangen Tåsingegade 33 har været berørt – her har nogle af andelshaverne været uden funktionsdygtige dørtelefoner i meget lang tid, til trods for at de har gjort bestyrelsen og håndværkerne opmærksomme på det op til flere gange. Dørtelefonerne var dog blevet bragt i orden før end generalforsamlingen blev afholdt.

11. Offentliggørelse af andelsvurdering

En andelshaver havde fremsat forslag om, at andelsvurderingen skal være tilgængelig for beboerne inden generalforsamlingen. På nuværende tidspunkt fremgår den først af regnskabet, der deles ud sammen med indkaldelse til generalforsamling.

Det blev vedtaget, at bestyrelsen så snart den modtager vurdering fra valuar/det offentlige hænger disse op i gården.

12. Altaner

En andelshaver havde stillet forslag om altaner, og hvorvidt det kunne have interesse blandt de andre beboere. Forslaget blev diskuteret. Altaner ud til gaden skulle det næppe være, men ud til gården er en mulighed. 28 andelshavere tilkendegav, at de kunne være interesserede i altaner, mens 14 stemte imod. Det blev besluttet at nedsætte et altanudvalg bestående af Lotte Forchhammer og Henrik Kjederqvist. De vil så undersøge de forskellige muligheder og regler på området.

f)

Valg af formand

Mette Leedgaard afgik som formand og ønskede ikke genvalg.

Ingen ønskede at stille op som formand – der var derfor ingen anden mulighed end at bestyrelsen efter generalforsamlingen må sætte sig sammen og i fællesskab beslutte, hvem der skal være formand.

g)

Valg af bestyrelsesmedlemmer

Inge Biering og Christel Schøn Andersen afgik efter tur. Ingen af de to ønskede genvalg. Sofie Hansen og Angela Laursen stillede op og blev valgt. Mette Leedgaard blev ligeledes valgt som bestyrelsesmedlem

Valg af to suppleanter

Michael Andersen og Niels Markussen stillede op og blev valgt.

h)

Valg af statsautoriseret revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg af Anders Bjerglund Andersen. Alle stemte for.

i)

Eventuelt

Det blev besluttet at opsætte en lysensor i barnevognsskuret, ligesom haveudvalget fik stillet DKK 25.000 til rådighed til køb af blomster, blomsterkasser, vandslanger m.m.

I bestyrelsen efter generalforsamlingen den 31. marts 2008:

Lars Gjødvad

Leo Pilloni

Sofie Hansen

Angela Lausen

Mette Leedgaard