

REFERAT

A/B Duegården – ordinær generalforsamling

Mødested: Pyramiden, Skolen på Duevej
Mødedato: 23. april 2013, kl. 18.00
Repræsenteret: 97 andelshavere
Referent: afdelingsdirektør Per Holm, DEAS

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelskroneværdi
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Indkomne forslag
 - 5.1. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer
 - 5.2. Bestyrelsens bemyndiges til at indhente professionel rådgivning i forbindelse med eventuel refinansiering af foreningens gæld, herunder hvis andre juridiske og økonomiske spørgsmål kommer på tale, f.eks. større vedligeholdelses- og genopretningsarbejder (rør, faldstammer etc.)
6. Valg af formand for bestyrelsen (såfremt denne er på valg)
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af 2 suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent.

Formanden, Lasse Larsen, bød velkommen og foreslog advokat Torben Winnerskjold fra advokatfirmaet Abel & Skovgaard Larsen valgt som dirigent. Torben Winnerskjold blev valgt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, herunder til beslutning om vedtægtsændringer, idet mere end 2/3 af andelshaverne var repræsenteret. Dirigenten foreslog, at generalforsamlingen behandlede dagsordenens punkt 5.1 før punkt 3, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.

Formanden, Lasse Larsen, aflagde beretning på bestyrelsens vegne:

Der har været afholdt 2 orienteringsmøder og 2 ekstraordinære generalforsamlinger.



På den seneste ekstraordinære generalforsamling blev DEAS valgt som administrator og Ernst & Young som revisor. Begge er repræsenteret her i aften.

Der har været afholdt flere møder med Nykredit, uden at det har bragt parterne nærmere hinanden eller skabt resultater.

Bestyrelsen har foretaget økonomisk optimering af foreningens drift, hvor det var muligt. Der er varslet lejeforhøjelser for garager med videre. Der er anlagt huslejesag mod Netto. Sagen behandles i Boligretten til efteråret.

Der er ikke sket nyt vedrørende Netto's mulige ombygningsplaner.

Foreningen har ansøgt om fri proces på baggrund af Pengeinstitutankenævnets afgørelse. Afgørelsen forventes at foreligge i løbet af 1-2 måneder.

Foreningens administrative rutiner er blevet reetableret. Der er indskudt en ekstra bankforbindelse - Merkur Andelskasse - mellem foreningen og Nykredit - som modtager indbetaling af boligafgift, husleje og hvorfra administrator kan foretage udbetalinger til leverandører og det offentlige.

Bestyrelsen har besluttet at foreningen ikke skal have ansatte. Viceværten er afskediget og der er indgået kontrakt med "Sørens" som vicevært/ejendomsservicefirma.

Der er foretaget en gennemgang af fremlejerforhold hos andelshavere og lejere. Det skal sikres, at de der står på lejekontrakten, er de samme som bebor lejligheden. Andelshavere har fri fremlejeret, men forholdet skal anmeldes til bestyrelsen/administrator.

En løsning med hensyn til vaskeriet udskydes til DEAS er klar med løsningsforslag, som er administrerbare og som indebærer, at forbrug af vaskeri afregnes i forbindelse med betaling af boligafgift/husleje.

Der er fortsat støjproblemer i Godthåbsvej 74. Bestyrelsen har bedt administrator om at gøre hvad der kan gøres for at sætte en stopper for det. I første omgang advarselsskrivelser, herefter opsigelse eller eksklusion.

Der er konstateret en høj forekomst af legionellabakterier i varmtvandsrørene, Duevej nr. 28. Viceværten, DEAS og Guldager er i gang med at undersøge, hvad der skal gøres. Af rapporten fremgår: Der er konstateret "forholdsvis højt bakteriel. Det skal overvejes, om der kan foretages forbedringer af anlægget og/eller desinfektion. Situationen overvåges"

Der har samme dag som den ordinære generalforsamling været afholdt høring i Folketingets By- og Boligudvalg om andelsboligforeninger. Høringen kan ses på Folketingets hjemmeside, www.ft.dk.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål.

Formanden kunne oplyse, at der i perioden var solgt 4 udlejede lejligheder.

Der var en drøftelse af husordensovertrædelserne, særligt i Godthåbsvej 74. Bestyrelsen orienterede om proceduren for at ekskludere medlemmer/udsætte lejere. Bestyrelsen blev opfordret til sammen med administrator at følge op på sagerne.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

5.1 Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer.

Formanden uddybede baggrunden for forslagene, jf. det sammen med indkaldelsen fremsendte bilag, hvoraf bestyrelsens motivering fremgår.

Bestyrelsen har - i lighed med sidste gang forslagene blev stillet - modtaget brev fra Nykredits advokat, Carsten Ceutz, der fremlægger Nykredits indsigelser mod forslaget til vedtægtsændringer.

Som aftalt på den ekstraordinære generalforsamling den 23. marts 2013 har foreningen fået udarbejdet et responsum fra advokat Finn Jepsen. På baggrund af disse konklusioner, anbefalede bestyrelsen, at medlemmerne stemte for forslagene.



Såvel brevene fra advokat Carsten Ceutz samt responsum fra Finn Jepsen fremgår af foreningens hjemmeside.

Der var herefter en længere drøftelse af vedtægtsændringerne, særligt blev fordele og ulemper ved ændringen af § 23 debatteret. Herudover blev det foreslået, at ændringen til § 12 udgik, da denne ikke havde sammenhæng med de øvrige forslag. Bestyrelsen trak herefter ændringen til § 12. Dirigenten satte herefter forslaget (excl. § 12) til afstemning, idet det blev bemærket, at forslaget krævede, at 2/3 af de tilstedeværende stemte for forslaget, svarende til 65 medlemmer.

En skriftlig afstemning gav følgende resultat:

For forslaget: 84

Imod forslaget: 8

Hverken for eller imod: 5

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslagene til vedtægtsændringerne var vedtaget.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelskroneværdi.

Foreningens revisor, Lars Rasmussen fra Ernst & Young gennemgik årsrapporten for 2012, som var udsendt til medlemmerne forinden generalforsamlingen. Såvel revisor som bestyrelsen indstillede, at årsrapporten ikke blev godkendt.

Revisor gennemgik grundigt baggrunden for denne indstilling – og der henvises i den forbindelse særligt til "Administrator- og bestyrelsespåtegning", "Den uafhængige revisors erklæringer" og "Anvendt regnskabspraksis.

Lars Rasmussen pointerede, at "tallene er rigtige", men at årsrapporten ikke er retvisende set i relation til foreningen som en "going concern".

Andelsværdien er efter lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2 beregnet til -2,33. Efter normal praksis kan andelene handles til kr. 0,00.

Enkelte opklarende spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Ved håndsoprækning kunne det konstateres, at ingen stemte for en godkendelse af årsregnskabet, 4 stemte hverken for eller imod. 93 stemte imod regnskabet.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Advokat Torben Winnerskjold gennemgik kort budgettet, der var udarbejdet af foreningens tidligere administrator i samarbejde med bestyrelsen, men var udsendt af foreningens nye administrator, DEAS.

Budgettet udviser et underskud på 4.118.000 kr. Udover den løbende drift og vedligeholdelse fremkommer underskuddet ved, at der budgetteres med en udgift på ca. 4 mio. kr. til de påkrævede udskiftninger af rør i ejendommen, jf. rapport fra Peter Jahn og Partnere.

Bestyrelsen indstiller, at boligafgiften fastholdes uændret.

Idet Nykredit har meddelt foreningen at man ikke vil dække foreningens driftsunderskud 2013, herunder nødvendig partiel renovering af varmtvandsforsyning, kunne bestyrelsen blandt andet på denne baggrund ikke anbefale, at foreningens medlemmer stemte for det foreliggende udkast til driftsbudget".

Der var herefter en drøftelse af foreningens fremtid, herunder den fremtidige dialog med Nykredit set i relation til "tillidsmandbudgettet" fra Skifteretten contra de i 2012 realiserede tal/budgettet for 2013.

Det blev aftalt, at der fremover vil være sammenligningstal i budgettet. Det blev oplyst at årsagen til at budgettet ikke have sammenligningstal skyldtes, at foreningen ikke havde et vedtaget budget. Bestyrelsen er i besiddelse af sammenligningstal og det blev tilkendegivet at disse budgetter vil blive lagt på foreningens hjemmeside og budgetter i øvrigt under normale forhold vil indeholde sammenligningstal.



Ved håndsoprækning kunne det konstateres, at ingen stemte for en godkendelse af budgettet, 4 stemte hverken for eller imod. 93 stemte imod budgettet.

5. Indkomne forslag.

5.2 Bestyrelsens bemyndiges til at indhente professionel rådgivning i forbindelse med eventuel refinansiering af foreningens gæld, herunder hvis andre juridiske og økonomiske spørgsmål kommer på tale, f.eks. større vedligeholdelses- og genopretningsarbejder (rør, faldstammer etc.)

Formanden redegjorde kort for forslaget.

Enkelte medlemmer gav udtryk for, at der burde være et økonomisk loft.

Bestyrelsen præciserede, at de naturligvis ikke var interesseret i at bruge flere penge end nødvendigt, men at det også var nødvendigt at have et vist råderum.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og kunne konstatere, at 6 andelshavere stemte imod, de resterende for. Forslaget er således godkendt.

Lasse Dahlberg, der repræsenterede Duevej 22, 2.tv. og Duevej 10, 3. th., bad om, at det blev ført til referat, at han stemte imod forslaget.

6 Valg af formand for bestyrelsen (såfremt denne er på valg).

Lasse Larsen blev genvalgt (på valg i 2015).

7 Valg til medlemmer til bestyrelsen.

Carsten Fentz og Aksel Walløe Hansen ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Lars Toft blev genvalgt (på valg i 2015).

Bent Schmidt-Nielsen blev genvalgt (på valg i 2015).

Gitte Harding Transbøl blev nyvalgt (på valg i 2014).

Nicolai Moll blev nyvalgt (på valg i 2014).

8 Valg af 2 suppleanter.

Carsten Fentz og Flemming Hansen blev valgt som suppleanter.

9 Valg af revisor.

Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab, blev genvalgt.

10 Eventuelt.

Det blev henstillet til, at ubenyttede vaskenøgler blev fjernet.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 20.30 og takkede for god ro og orden.

Underskrift:

7/5 2013

Torben Winnerskjold, dirigent

Lasse Larsen, formand