

Til medlemmerne af

A/B Korsika & Milanogården

Referat af den 53. ordinær generalforsamling, afholdt

Tirsdag den 28. oktober 2014, kl. 19:00

På 'Loflet' Amager Kulturpunkt, Øresundsvej 4, 2. sal, 2300 København S.

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapport.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget, samt forslag til værdiansættelse, bestyrelses, revisions og administrationshonorar til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a. Bestyrelsen foreslår følgende:

Foreningen tillader individuel udskiftning af hoveddøre på følgende betingelser:

Andelshavere som selv har betalt for udskiftning af hoveddøre deltager i en fremtidig fælles udskiftning af hoveddøre vedtaget af generalforsamlingen. Andelshaverne modtager en økonomisk kompensation svarende til den oprindelige anskaffelsespris (dog maks. 13.000 kr) minus afskrivning. Afskrivningsperioden fastsættes til 20 år, jævnfør ABF regler for afskrivning.
 - b. Forslag fra Helle Jørgensen, Michael Hansen og Lene Hansen
Ændring af vedtægternes §9 vedrørende hoveddøre.
 - c. Forslag fra bestyrelsen:
Beslutning vedrørende stigrør Korsikavej 2 og Milanovej 8A
 - d. Forslag fra Thomas Kristensen
Afstemning om tilbud vedrørende udskiftning af varmt og koldtvarsrør
 - e. Forslag fra Thomas Kristensen
Indmeldelsesgebyr på kr. 2.000,00 for nye andelshavere.

- f. Forslag fra Daisy Jørgensen
Undersøgelse vedrørende ydervægge
 - g. Forslag fra Daisy Jørgensen
Eftersyn af udluftningskanaler
 - h. Forslag fra Daisy Jørgensen
Flere cykelstativer
 - i. Forslag fra John Eli Nielsen
Grundlag for ansættelse af andelskronen.
 - j. Forslag fra Gaardudvalget
Tilbud på tiltag til afhjælpning af vandproblemer i kælderen.
 - k. Forslag fra bestyrelsen
Forslag vedrørende skift af administrator
6. Valg til bestyrelsen.
- a. Valg af formand.
På valg er Lisbeth Kirkegaard. (Ønsker ikke genvalg)
 - b. Valg af bestyrelsesmedlem
På valg er: John Eli Nielsen
 - c. Valg af suppleanter til bestyrelsen
På valg er: Jan Ejberg
På valg er: Thomas Thøgersen
7. Valg til intern revision.
- a. På valg er: Michael Stadi
 - b. På valg er: Tommy Jochumsen
8. Eventuelt

Formand Lisbeth Kirkegaard bød velkommen.

Ad 1. Valg af dirigent.

Birgitte Grubbe fra Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var som ovenfor anført, idet der under punkt 5 blev behandlet de indkomne forslag 5 b. - 5. k. Dirigenten oplyste, at det indkomne forslag vedrørende solceller ikke var med på dagsordenen, idet det var indgivet anonymt, og da ingen på generalforsamlingen vedkendte sig forslaget, kunne dette ikke behandles.

Dirigenten oplyste at ud af 278 andelshavere var 62 tilstede og 10 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer jfr. punkt 5 a. og b.

Bent Rybak (DATEA) blev valgt som referent.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Lisbeth Kirkegaard fremlagde beretningen (fra Årsrapporten). Under den efterfølgende debat oplyste bestyrelsen at facebook siden ikke kan benyttes som henvendelsesforum til bestyrelsen. Mail eller fremmøde i åbningstiden er kanalerne.

Varmemålere er skiftet over driften (ikke via hovedstandsættelsesfonden), da de var billige, og der er en besparelse på varmeregnskabsudgiften på kr. 35.000 årligt. Der mangler at blive skiftet i et mindre antal lejligheder. Det blev oplyst, at der bliver lavet kontrolmanual, hvor målerne tjekkes stikprøvevis. Endvidere vil man via fjernaflæsning kunne se, når en måler holder op med at fungere.

Der har været et mindre varmeforbrug i år, men prisen pr. kwh er steget generelt.

Lejen for kælderrum følger boligafgiften og skal ikke varsles særskilt. Jon Eli Nielsen henviste til takstbladet på hjemmesiden.

Michael Stadi roste bestyrelsen for dens store arbejde.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

Ad. 3 Årsrapport 2013/2014.

Ulla Andersen (revisor – BDO) fremlagde Årsrapporten og nævnte herunder de nye nøgletal. Der blev oplyst følgende:

- Ulla Andersen oplyste, at den beregning af dagsværdien, der var benyttet sidste år efter revisors opfattelse og omberegninger, er for lav. Derfor er dagsværdien i regnskabet i år højere end sidste år.
- Status på Hovedstandsættelsesfonden.
- Bindinger (besluttet af generalforsamlingen): varme anlæg 650.000, stigrør 2.2 mill og klimaskærm rest 400.000 (oprindeligt 450.000)
- Der er sparet og kun udført nødvendig vedligehold, derfor er det budgetterede beløb ikke brugt.
- Depositum opkræves ikke ved overdragelse i kraft af ændring af vedtægtens §8.3 på generalforsamlinger afholdt hhv. den 23.10 2007 og 3.12.2007.
- Tomgang vedrørende erhvervslokale – Ulla Andersen oplyste, at det med så relativt små beløb ikke var praksis at sætte tomgangen ind særskilt og om justeringen af ejendommen til dagspris (gammel valuarvurdering)
- Overdrage- udarbejdelse af købsmateriale gebyr, se vedtægtens § 15, går til administrator, og kan derfor ikke ses i regnskabet.
- Administrator har godkendt regnskabet.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten samt forslaget til andelspriser med en samlet andelsværdi på kr. 247.735.260 var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

Ad. 4. Budget 2014/2015.

Bent Rybak fremlagde budgettet og gjorde igen i år opmærksom på, at såfremt budgettet blev realiseret som fremlagt, skulle andelshaverne være opmærksom på, at de opkrævede fondsindbetalinger kun ville være likvide for så vidt angår ca. 1/3 vedkommende. I den forbindelse gjorde såvel Michael Sæderup som Ulla Andersen opmærksom på, at foreningen havde sparet et ganske væsentligt beløb i renter ved at afdrage på gæld i stedet for at have en høj likviditet til ingen rente og at hoveddistandsættelsesfonden uden problemer nemt kan blive likvid ved låneoptagelse.

Der blev drøftet flg. vedligeholdelsesopgaver: fugt i kældre, (især væg i Korsikagården) postkasser, dørpumper mv. manglende brandsikring som følge af vandskadede bundstykker i døre.

Det blev oplyst, at der kun er penge til det mest nødvendige og akutte.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at budgettet var enstemmigt godkendt uden boligafgiftsforhøjelse.

Ad. Forslag.

Ad 5 a og b

Lisbeth Kirkegaard forelagde forslag a og Helle Jørgensen forslag b.

Der var en livlig debat om forslagene. Det blev nævnt, at med forslag b vil der formentlig være et forsikringsmæssigt problem. Det blev endvidere præciseret, at dørene skal være ens.

Tommy Jochumsen fremsatte ændringsforslag.

Forslag b blev sat først til afstemning som det mest vidtgående. Forslaget blev forkastet, idet 20 stemte for, 44 stemte imod og 8 hverken stemte for eller imod.

Derefter blev bestyrelsens forslag sat til afstemning. Forslaget er et vedtægtsændringsforslag, som indsættes i vedtægterne som nyt § 9 stk. 2. Forslaget blev vedtaget med 55 stemmer for, 2 stemmer imod, og 15, der hverken stemte for eller imod. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, oplyste dirigenten, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 flertal uanset hvor mange, der giver møde.

Da bestyrelsens forslag var vedtaget, kom Tommy Jochumsens forslag ikke til afstemning.

Ad 5 c og d.

Forslagene blev behandlet samlet. John Eli Nielsen forelagde forslag 5 c og Thomas Kristensen forelagde forslag 5 d.

Forslagene blev grundigt drøftet, og det blev afklaret, at skift af vandrør i bad kun var relevant i Korsikavej 2, 10 lejligheder og Milanovej 8 A, 4 lejligheder, og at denne udskiftning kunne udføres over driften. Thomas Kristensen var tilfreds med denne tilkendegivelse fra bestyrelsen, og forslagene blev ikke sat til afstemning. Bindingen på fonden på 2.2 mill. blev ophævet. Der var enighed om, at det kun er stigrørene, der skal skiftes, og at disse i eksisterende huller.

Ad 5 e.

Thomas Kristensen forelagde forslaget. Birgitte Grubbe oplyste, at det formentlig ikke var lovligt at opkræve indmeldelsesgebyr, men at man kunne opkræve et ekspeditionsgebyr. Efter en kort debat blev forslaget trukket. Thomas Kristensen oplyste, at forslaget blot var fremsat som inspiration til en overvejelse over, hvordan man kunne skaffe yderligere indtægter.

Ad 5 f.

Daisy Jørgensen forelagde forslaget. Bestyrelsen oplyste, at man vil holde et beboermøde til foråret med deltagelse af nogle eksperter, der kan oplyse, hvordan man kan løse problemerne. Bestyrelsen vil således lave forslag til, hvad man kan gøre for at løse problemet korrekt. Forslaget kom ikke til afstemning.

Ad 5 g.

Daisy Jørgensen forelagde forslaget. Bestyrelsen oplyste, at man har fokus på problemet. Der er 8 opgange i Milanogården, der har motorer, men det er dyrt at opsætte motorer på de resterende. Endvidere er der det problem, at der er asbest i udluftningskanalerne. Det blev oplyst, at udluftningskanalerne bør tjekkes for forstoppelser. Det blev oplyst, at man på det under punkt 5 f nævnte beboermøde vil tage noget med om, hvad man kan gøre med hensyn til udluftning. Når foreningen om 3 år er gældfri, vil spørgsmålet blive medtaget i vedligeholdelsesplanen. Forslaget kom ikke til afstemning.

Ad 5 h.

Daisy Jørgensen forelagde forslaget. Bestyrelsen oplyste, at der lige er sat flere stativer op, og at pladsen nu er opbrugt. Forslaget kom ikke til afstemning.

Ad 5 i.

Da andelsboligforeningen allerede beregner andelspriserne på basis af den offentlige vurdering, blev forslaget trukket.

Ad 5 j.

Kristian fra gårdudvalget oplyste, foreningen er med i puljen til gårdrenovering. Hvis gårdudvalget skal prøve at få støtte til fugtsikringen, er det nødvendigt, at der bruges penge på ansøgning og projekt nu. Om vandproblem i kældre oplyste formanden at forholdet omkring vand i kældrene var komplekst, og at sagen skulle undersøges inden der kunne indhentes tilbud. John Eli Nielsen nævnte naboejendommen der havde anvendt ca. kr. 2. mill. og fortsat havde problem med vand i kældrene.

Det blev vedtaget med 62 stemmer for og 10 der hverken stemte for eller imod, at afsætte kr. 100.000 fra vedligeholdelsesbudgettet til at få undersøgt forholdene.

Ad 5 k.

Lisbeth Kirkegaard oplyste, at bestyrelsen trak forslaget, idet det er generalforsamlingen, der bør vælge administrator direkte. Bestyrelsen oplyste, at man er ved at undersøge alle kontrakter, og indhenter tilbud. Bestyrelsen vil til næste ordinære generalforsamling komme tilbage enten med konkret forslag om administratorskift eller orientering om, hvorfor man ikke stiller forslag.

Ad 6. Valg til bestyrelsen.

Lisbeth Kirkegaard, Katrine Sherman Dyremose samt John Eli Nielsen oplyste, at de ikke genopstiller.

Michael Sæderup blev nyvalgt som formand for 2 år. Michael Hansen og Jan Ejbjerg blev nyvalgt som medlemmer for 1 år og Michael Mortensen blev nyvalgt for 2 år. Som suppleanter for 1 år blev valgt Heidi Birch og Lars Nielsen

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Formand Michael Sæderup - på valg 2016
Medlem Mikkel Wulff - på valg 2015
Medlem Michael Hansen - på valg 2015
Medlem Jan Ejbjerg - på valg 2015
Medlem Michael Mortensen - på valg 2016

Suppleanter :
Heidi Birch
Lars Nielsen

Ad. 7 Valg som intern revisor

Michael Stadi og Tommy Jochumsen blev genvalgt for 1 år som interne revisorer.

Ad. 8 Eventuelt.

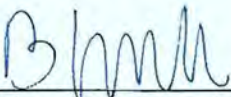
- Lys – overgang til besparende lyskilder; de er meget dyre og desværre vil de formentlig 'forsvinde.' Lyset i opgangene koster ikke så meget, og er i henhold til tidligere beslutning tændt døgnet rundt af hensyn til ældre, tyveri m.v.
- Kun varmemester har nøgle til nøgleskabet.
- Bestyrelsen oplyste, at man har valgt at beholde Agerholm, idet det er en fordel at have det samme firma til trappevask, gartner, skraldebøtter og varmemester. Firmaet er billigt, og der er en god varmemester og en god gartner. Bestyrelsen er enig i, at trappevasken kunne være bedre, og man tager det op med firmaet. I øvrigt vil man gennemgå kontrakten med firmaet.
- Med hensyn til den lejlighed, der har stået tom meget længe, blev det oplyst, at det drejer sig om en eksklusionssag, hvor et pantebrev er blevet væk og skulle mortificeres. Dette blev oplyst, at foreningen ikke vil tabe penge på denne sag.

- Lisbeth takkede Flemming Jørgensen for indsatsen og roste den nye vicevært Tommy Holm for indsatsen indtil videre.

Intet yderligere at protokolliere

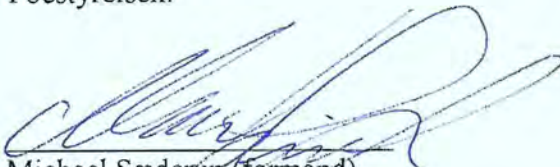
Generalforsamlingen hævet kl. 22.55.

Som dirigent:

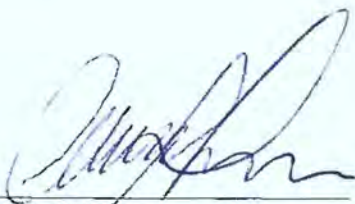


Birgitte Grubbe

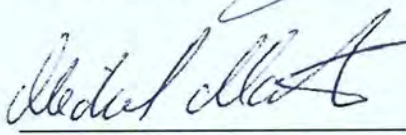
I bestyrelsen:



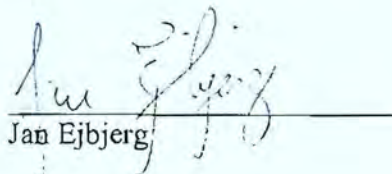
Michael Sæderup (formand)



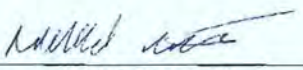
Michael Hansen



Michael Mortensen



Jan Ejbjerg



Mikkel Wulf