

REFERAT af ordinær generalforsamling, afholdts

Onsdag d. 20. april 2016 kl. 19.00

Julius Bloms Gade 19 - kælderen.

med denne dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2015 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet samt godkendelse af værdiansættelsen. Bestyrelse foreslår andelskronen sat til maksimal andelskrone (vedlagt).
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudgetter for 2016 til godkendelse og beslutning om evt. forhøjelse af boligafgiften
5. Forslag.

A) Bestyrelsens forslag til vedtægtstilføjelse til § 3 Medlemmer – Nyt stk. 3.3 Kommunikation

Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkasopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

B) Tilføjelse til Vedtægtens § 11 Fremleje:

Efter 'maks. 2 år' i afsnit 1 indsættes følgende:

'En andelshaver er endvidere berettiget til korttidsfremleje/fremlån af sin andelsbolig, såfremt fremlejen eller -lånet sker som følge af andelshaverens eget ferieophold og omfanget ikke får erhvervsmæssig karakter herunder, at det ikke overstiger en samlet periode på 6 uger årligt. Det påhviler andelshaver at sikre sig, at lovgivningen overholdes samt at sikre udlevering af husorden til fremlejetager/fremlåneren'

6. Valg til bestyrelsen – bestyrelsen kan bestå af 3- 5 medlemmer. Pt består bestyrelsen af nedenævnte og de med fed markeret er på valg

René Boesen formand	- på valg i 2016.
Patricia Kjerulf	- på valg i 2017
Thomas Hebsgaard	- på valg i 2016
Jakob I. Jensen	- på valg i 2016.
Vickie Lindhart Mortensen	- på valg i 2017

Suppleanter (på valg hvert år)

Mie Brandstrup
Alba Enström

7. Valg af administrator.

8. Valg af revisor.

9. Eventuelt.

REFERAT:

René Boesen bød velkommen til den fremmødte 24 andelshavere inklusiv 5 fuldmagter.

Ad. 1. Bent Rybak (DATEA) blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede generalforsamling lovlig indkaldt samt rettidigt varslet og beslutningsdygtig jf. vedtægter, herunder også ift. de fremsatte vedtægtsforslag der krævede mindst 20 fremmøde andelshavere.

Ad. 2. René Boesen fremlagde beretningen:

Beretning generalforsamling april 2016

- 1 Velkommen til de andelshavere
- 2 Bestyrelsesarbejdet
- 3 Opsamling fra sidste år
- 4 Økonomi
- 5 Fællesarbejde
- 6 Gårdlauget
- 7 Vejlauget
- 8 Altaner
- 9 Hjemmeside

1) Velkomme til de nye andelshavere i foreningen.

Der er kommet gang i handlerne igen efter en lang periode med stilstand. Håber alle er faldet rigtigt god til og har nu chancen for at møde de øvrige beboere til fællesarbejdet, hvor vi traditionen tro slutter af med en hyggelig frokost.

2) Bestyrelsesarbejdet

Stort tak til bestyrelsen for det forgangne år, der har været stor aktivitet og vi har været nødsaget til at inddrage vores suppleanter i det løbende arbejde. Tak for at i holdt fast og kom til de aftalte møder. Dejligt med en effektiv bestyrelse hvor alle tager ansvar og opgaverne bliver løst.

3) Opsamling sidste år

Ikke det store at sige, blot at vi stadig har lidt udfordringer med røgalarmerne – Husk alle er velkommen til at komme forbi bestyrelsen hvis der mangler batterier i røgalarmerne på trapperne. Larmer den for meget, piller man den ned, henvender sig til bestyrelsen og aftaler hvor man kan hente et batteri.

4) Økonomi

Overordnet må vi sige at det går rigtigt godt, vi kan levere et regnskab inden for det lovede budget, og vi er i stand til at hensætte 100.000 til vores facaderenovering når altanprojektet er vel overstået, forventet i 2017. Vores økonomi hænger sammen og vi er i stand til at hensætte til de resterende vedligeholdelsesarbejder som venter os i fremtiden.

Vi kan præsentere et regnskab med overskud, stigning andelskrone og hvor vi har hensat til fremtidige arbejder. Super positivt

Vedligeholdelsesarbejder:

- * Renovering af trappeopgangene
- * Punkterede vinduer (løbende / årligt)
- * Nye vinduer i opgangene (ikke udskiftet dengang lejlighederne fik nye vinduer)
- * Facade gade (nederst) – skal renoveres, mures op og males – efter altanerne
- * Nye døre ind mod gården – er igangsat, vi er ved at indhente tilbud
- * Vandmålere i alle lejligheder – lovmæssigt inden udgangen af 2016 – er igangsat vi er ved at indhente tilbud.

5) Fællesarbejderne

Tak til alle jer der vælger at møde til disse fælles arbejdsdag. Det er en stor hjælp til foreningen og har stor betydning for fællesskabet blandt andelshaverne. Vi mødes lige om lidt, lørdag d. 30/4, hvor vi i fællesskab skal have klargjort gården til sommeren. Der er bestilt nye møber som forhåbentlig bliver leveret inden. Vi slutter af med en dejlig frokost

6) Gårdlauget.

Ikke det store at fortælle andet der er kommet styr på naboejendommen således at det årlige kontingent indbetales på laugets konto til tiden. Vi overvejer at få skiftet græsset på den store plæne, men afventer også her vores altanprojekt.

Tag hensyn til hinanden i gården, husk der er andre der benytter gården. Husk at lægge legetøj på plads, smide affald i containerne, storskrald i rummet over ved naboejendommen samt generelt at rydde op efter jer selv.

7) Vejlauget

Der har heller ikke i år været den store aktivitet. Det største event, var en fordybning der pludselig opstod i gaden og ingen ville tage ansvar for dette. Skaden er udbedret og vejlauget kunne fremlægge et pænt regnskab trods alt. Fremtiden for vejlauget er dog uvis idet kommunen har

meddelt at den vil tage vejen tilbage som en offentlig vej, hvad der sker med lauget er ikke besluttet endnu, men bestyrelsen arbejder på sagen og laugets advokat er med

8) Altaner

Ja så gik der endnu et år med planlægning af dette projekt, kom ikke og påstå at vi ikke gør tingene grundigt. Der er lagt et stor arbejde i projektet fra flere bestyrelsesmedlemmer og vores største udfordring var den sagsbehandler som havde vores sag hos kommunen. Der var en del der skulle laves om i vores projekt, og vi valgt at invitere os selv til et møde med kommunen hvor vores byggesagkyndige samt altan.dk deltog. Mødet var ikke i sig selv ret udbytterigt, idet kommunen var lidt irriteret over at vi kom på besøg. Dog må man sige at dialogen efterfølgende, er bliver væsentlig bedre. Vi har nu faktisk løbende forhandlinger med kommunen og fremstiller vores forslag i små portioner. Samtidig udnytter det når kommunen laver fodfejl i deres kommunikation med os.

Meget af sagsbehandlingen gik i stå hos kommunen i forbindelse med at regeringen pludselig blandede sig i hvordan ansøgninger om altaner skulle behandles. Dette betød fælles regler om lysindfald, dybde på altanerne m.m. Vi valgte at bibeholde vores ansøgning hos kommunen idet vi var af den opfattelse at de gamle regler var mere fordelagtige end de nye.

Da sagsbehandlingen igen blev taget op hos kommunen, kunne vi henføre til nogle af de nye regler som med fordel kunne benyttes for vores projekt

Resultatet er nu at vi forventer at få byggetilladelse til det projekt vi fra starten har søgt om, en enkelt undtagelse er at altanerne på 1. Sal ud mod gade kun må være spanske altaner da disse er for tæt på gadeplan. Dette drejede sig om 3 altaner. 2 mod Stefansgade som bliver etableret og en mod Julius Bloms gade som er frafaldet.

Den fremtidige tidsplan er ikke på plads endnu, men vi forventer meget snart at der kan offentliggøres en ny på vores hjemmeside så alle har en ide om hvornår vi kan nyde udsigten fra altanerne.

Set i lyset af at der er gået lang tid og meget arbejde med at få dette projekt i mål, må vi sige at resultatet er yderst tilfredsstillende. Derudover er renten faldet så når byggetilladelsen foreligger vil vi fastlåse finansieringen med en rente omkring 2,5%

9) Hjemmeside

Siden er blevet opdateret, og set i lyset af at digital information bliver mere og mere udbredt, er det vigtigt at i alle benytter hjemmesiden. Kommunikationen vil fremover hovedsageligt foregå via dette medie og forslag til forbedringer m.m. er meget velkommende.

10) Trapperne

Dette er en gammel traver, og vi må endnu engang anmode alle om at fjerne deres ting som er placeret på trapperne. Det er ikke rimeligt at man skal falde i diverse ting når man skal ned af trapperne samt et hensyn til rengøringen ville være rimeligt. Er der ikke plads i jeres lejligheder til jeres ting så sæt det på loftet. (referentens note: det er ulovligt iht Brandvedtægten, der forskriver at brandvej skal være ryddet)

Tak for et godt år til alle.

Der var en del spørgsmål til altansagen specifikt omkring størrelser mv. der vil blive omdelt oplysninger, når godkendelse fra kommune fremkommer.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. 3. Bent Rybak fremlagde regnskab samt andelskrone.

Regnskabet & den foreslåede andelskrone på kr. 434,44 blev vedtaget enstemmigt.

Ad. 4. **Budgettet blev enstemmigt godkendt med uændret boligafgift.**

Ad. 5. forslag

a) til vedtægtstilføjelse til § 3 Medlemmer – Nyt stk. 3.3 Kommunikation blev efter en kortgenemgang **enstemmigt vedtaget.**

b) Tilføjelse til Vedtægtens § 11 Fremleje blev efter en kort drøftelse og præcisering af at de nærmere retningslinjer ville blive fastlagt i Husorden. **Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

c) Jon fremlagde kort historikken bag forslaget om 'Regulering af boligafgiften..'; problemstillingen havde tidligere være drøftet i bestyrelsesregi og for at fremme sagen havde Jon fremsat forslaget på dagsordenen.

Rene oplyste, at han havde arbejdet intensivt med spørgsmålet og hans konklusion på baggrund af data tilbage fra 2005, var at der faktisk var betalt for lidt, idet renten samlet set have været højere hele perioden igennem. Det kunne dog være en god ide på sigt at få opsplittet byfornyelsessagen i dels de fælles arbejder (tag mv) som alle deltager i og de arbejder som er individuelle (bad/køkken moderniseringer).

Lene nævnte problemstillingen omkring 'afskrivning' og betaling af lån, når lånetiden blev forlænget ifm omlægning af lån til lavere rente.

Rene nævnte – som tidligere år – den potentielle mulighed for i forbindelse med en rentestigning og den rette kurs, at kunne omlægge til lån med en højere rente og i samme moment et fald i restgælden.

Jon valgte at trække forslaget.

D) Forslag fra Kim Dam vedtægtsforslag om ændring af rækkefølge for overdragelse; Kim motiverede forslaget.

Bent Rybak oplyste, at forslaget kunne stride mod 'veletablerede rettigheder' og derfor anbefale Datea, at det blev enten med enstemmighed eller at det kom til at gælde for de andelshavere, der aktivt stemte for forslaget samt fremtidige andelshavere.

Kim trak forslaget og der blev nedsat et udvalg bestående af Kim Dam, Kasper Trøst Buch og Line Fogt Pallas til at udforme et samlet forslag.

E) Forslag fra Kim Dam til vedtægten vedr. tilladelse til at holde hund. Kim motiverede forslaget.

Det blev konstateret at det var et forslag til Husorden. Adspurgt svarede Rene at denne ikke ønskede at agere 'smagsdommer'.

Bent Rybak bemærkede følgende; dels anbefalede Datea 'objektive kriterier' for at sikre retssikkerheden, dels skulle man være opmærksom på, at havde man først givet tilladelse til hundehold, måtte man forvente, at det kunne være yderst besværligt at få det pågældende husdyr ud igen, skulle der opstå problemer.

Kim trak forslaget med henblik på evt. genfremsættelse

Ad. 6.

René Boesen blev genvalgt med akklamation. Kim Dam & Jon Geest Jakobsen blev begge genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter sådan ud:

René Boesen formand	– på valg i 2018.
Patricia Kjerulf	- på valg i 2017
Kim Dam	- på valg i 2018
Jon Geest Jakobsen	- på valg i 2018
Vickie Lindhart Mortensen	- på valg i 2017

Mie Brandstrup blev genvalgt som 1. suppleant
Kasper Trøst Buch blev valgt som 2. Suppleant

Ad. 7 DATEA A/S blev genvalgt som administrator.

Ad. 8. Revisor blev genvalgt.

Ad. 9. Eventuelt.

Opstart af fyringssæsonen blev drøftet og herunder ønske om tidligere udmelding af opstart af varmen, således andelshaver kunne melde retur med evt. problemer. Bestyrelsen ser nærmere på om kommunikationen kan forbedres.

Opfordring til at komme med ideer til vejlauget med tiltag til forbedring af Julius Bloms Gade, som kommunen kunne overtage forpligtelsen til at vedligeholde, når den tog vejen tilbage.

Mødet slut kl. ca. 21.15

Dirigent



Bestyrelse

