REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2002 TIRSDAG DEN 2 APRIL KL. 18.30 I ISLANDS BRYGGES KULTURHUS.

Dagsorden var som følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg af bestyrelse
7. Valg af administrator og revisor
8. Eventuelt.

Til stede ved generalforsamlingens begyndelse var 86 andelshavere. 11 andelshavere var repræsenteret ved fuldmagt. Fra Kubens Ejendomsadministration A/S deltog administrator Peter Voigt og fra revisionsfirmaet Alsø & Breinholt A/S deltog revisor Hanne Strate.

Advokat Steen Beck og ejendomsinspektør Preben Rehøj havde meldt afbud.

ad. 1. Valg af dirigent og referent.

Administrator Peter Voigt blev valgt som dirigent.
Bestyrelsesmedlem Mia Attle blev valgt som referent.

ad. 2. Bestyrelsens beretning.

Formand Jimmi Prahl gennemgik kort årsberetningen, som skriftligt var blevet sendt ud til andelshaverne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Formanden tilføjede den skriftlige beretning følgende supplerende bemærkninger:

- I forlængelse af branden sidste sommer blev alle opfordret til at være meget forsigtige med omgangen af ild. Trappeopgangene skal altid holdes fri for genstande. I gentagelsestilfælde vil der blive trukket et beløb over huslejen for det arbejde, som gårdmændene har med at fjerne genstandene.
- Der skal holdes orden på loftet og i kældrene, således at der altid er uhindret passage i mørke. Affald mv. skal i affaldsrummene i gården. Generelt gælder, at alt affald skal lægges de

rette steder i affaldsrummene. Pap skal altid slås sammen inden det placeres i de dertil indrettede bure.
- Velkommen til den nye gårdmand Preben Larsen.
- Musikfestival om sommeren er en god tradition. Hvis traditionen skal fortsætte bør frivillige og beboere med gode forbindelser hjælpe til med forberedelserne.
- Beboerbladet er et godt kommunikationsmiddel for bestyrelsen. Dog bør beboerne tage del i bladet mere aktivt.
- IngoVision: Hvis der er problemer med kanalerne bedes beboerne selv tage kontakt til Frederiksberg Antenneservice på 44207700 (dagtimerne) og 44207702 (aften og weekend).
- Bestyrelsen har modtaget en henvendelse fra andelsboligforeningen Gulfoss, som ønsker at koble sig på TV-anlægget. Bestyrelsen er positivt indstillet.
- IngoFon: Aftalen med Telia løber ud næste år. Det er på tide, at vi får indhentet nye tilbud fra teleudbyderne. Beboere med viden på dette område bedes give en hånd med.
- IngoNet: Til tider meget belastet. Derfor arbejder netværksgruppen i øjeblikket på at forbedre kapaciteten.
- Intranet-siden: Er ved at være udbygget med mange praktiske oplysninger. Når der er problemer med IngoFon eller IngoNet, vil man kunne følge udviklingen på intranetsiden.

Årsberetningen blev enstemmigt godkendt.

ad 3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.

Hanne Strate gennemgik i store træk årsregnskabet for 2001, som udviser et underskud på kr. 1.534.393 efter afdrag på prioritetsgæld på kr. 540.379.

Med regnskabet foreslås andelskronens værdi forhøjet til 2,28 gange indskuddet.

Efter korte bemærkninger blev regnskabet og andelskroneværdien enstemmigt godkendt.

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

Drifts- og likviditetsbudget for år 2002 blev fremlagt af Hanne Strate. Budgettet indebærer en boligafgiftsstigning på 14 kr. pr. kvm. pr. år fra og med maj måned 2002.

En beslutning om at opsætte brandalarmer i ejendommen vil medføre en ekstra boligafgiftsstigning på 6 kr. pr. kvm. pr. år, jf. nedenfor.

Drifts- og likviditetsbudgettet og hermed boligafgiftsstigning på 14 kr. blev vedtaget med et overvældende flertal. 3 stemte hverken for eller imod.

ad 5. Forslag

Inden behandling af forslag orienterede dirigenten om *vedtægternes § 26, stk. 2:*

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, kan kun vedtages på en generalforsamling , hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

*Dirigenten konstaterede, at mindre end 2/3 af medlemmer var til stede, hvorfor forslag til vedtægtsændringer, som opnår 2/3 flertal på denne generalforsamling (markeres med *) skal forelægges en efterfølgende generalforsamling til endelig vedtagelse for at være gældende vedtægt.*

A. Bestyrelsens forslag:

1. *Store arbejder for 2002.* På baggrund af et skriftligt oplæg fra inspektør Preben Rehøj stilles forslag om at udsætte renoveringen af resten af Bergthorasgade, ikke mindst fordi vi har akut brug for at få udskiftet vores varmevekslere. Videre vil vi understryge hele taget på gårdsiden og ventilationskanalerne vil blive renset. I den forbindelse gøres opmærksom på, at gamle ledninger og kabler til antenner vil blive fjernet. *Forslaget blev enstemmigt vedtaget.*

   Det blev af flere beboere omtalt, at der er en stor revne i huset midt i Halfdansgade, det ser ud til at den er vokset ca. 1 cm det sidste år. Bestyrelsen følger op på dette.

2. *Grænsen for lejlighedssammenlægning sættes op fra 10 pct. til 20 pct. af boligarealet.* Dirigenten udskød behandlingen til senere under forslag.

3. *Bemyndigelse til bestyrelsen vedrørende omlægge af kreditforeningslån.*
   Bestyrelsen anbefalede følgende 2 forslag :

a) Bestyrelsen bemyndiges til frem til næste ordinære generalforsamling at omlægge et eller flere af foreningens kreditforeningslån/sælgerpantebrev, hvis dette medfører en besparelse for foreningen. En evt. omlægning forudsætter, at det/de nye lån er med fast rente og at løbetiden ikke er længere end det/de tidligere lån. *Enstemmigt vedtaget, dog på nær af en enkelt, som hverken stemte for eller imod.*

b) Forslag om ændring af vedtægterne. Vedtægtens § 24, stk. 1, tilføjes som nyt nr. 5 i standardagsorden for ordinære generalforsamlinger: "5. Generalforsamlingen tager stilling til, om bestyrelsen skal have bemyndigelse til at omlægge kreditforeningslån/sælgerpantebrev". Nuværende nr. "5 til 7" i standard-dagsorden konsekvensrettes til nr. "6 til 8". *Forslaget blev enstemmigt vedtaget*.*

   (Bestyrelsen har efterfølgende ved referatskrivningen opdateret en formel fejl i det vedtagne forslag, idet sidstnævnte sætning rettelig skulle have heddet: Nuværende nr. ”5 til 8” i standarddagsorden konsekvensrettes til nr. ”6 til 9”.)

4. *Fuldmagt til at foreningen kan slutte sig til Bryggenettet.*
   Bestyrelsen søger fuldmagt til at kunne tilslutte sig til Bryggenet såfremt dette skulle vise sig at være en fordel for foreningen både økonomisk og teknisk. *Enstemmigt vedtaget.*
   Ligeledes omtalte bestyrelsen kort et tilbud fra Kabelnettet, som muligvis også kunne være en fordel for foreningen.

5. *Installation af brandanlæg i ejendommen.*

   Brandvarslingsanlæg i opgangene anslås foreløbigt at ville koste ca kr. 500.000 og kræver en stigning i boligafgiften på 6 kr. pr. kvm. pr. år fra 1.5.2002 (svarende til 31 kr. pr. måned for en lejlighed på 62 kvm.). Anlægget vil først blive opsat, når foreningen har den fornødne likviditet. 56 stemte for forslaget, 30 stemte imod forslaget og 8 stemte hverken for eller imod. *Forslaget blev således vedtaget, hvorfor boligafgiften stiger med yderligere kr. 6 pr. kvm. pr. år fra 1. maj 2002.*

6. *Udarbejdelse af vurderingsrapport ved fraflytningen.*

   Bestyrelsen har besluttet, at der fremover skal udarbejdes en fraflytningsrapport af en byggesagkyndig ved enhver overdragelse af andelslejligheder.

   Bestyrelsen har indhentet flere tilbud. Preben Rehøj har tilbudt at lave standard fraflytningsrapporter for 1850 kr. pr. lejlighed, hvilket er billigt. Tidligere har fraflytningsrapporter kun været påkrævet i lejligheder med forbedringer for mere end 10.000 kr. Nu skal det gøres i forbindelse med alle andelsoverdragelser.

   Bestyrelsen stiller forslag om, at kravet om brug af en byggesagkyndig ved overdragelse af andelslejligheder kommer til at fremgå klart af vedtægterne. Derfor foreslås følgende ændring af § 16, stk. 1:

   Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. *Bestyrelsen kan stille krav om, at vurderingen af en lejlighed foretages af en byggesagkyndig, som udpeges af bestyrelsen. Den fraflyttende andelshaver er forpligtet til at betale den byggesagkyndiges honorar."*

   72 stemte for forslaget, 10 stemte imod forslaget, 9 stemte hverken for eller imod. *Forslaget om vedtægtsændring blev således vedtaget*.*

B. *Indkomne forslag:*

1. *Forslag til ændring af praksis vedrørende betaling af boligafgift ved loftudvidelse.*

   Det foreslås for fremtiden, at andelen betales ved byggetilladelsen medens forhøjelse af boligafgiften først betales fra tidspunkt for ibrugtagningstilladelse, dog senest 1 år fra byggetilladelsen. *Vedtaget af overvældende flertal,* idet 1 stemte imod og 8 stemte hverken for eller imod.

2. *Bestyrelsens forslag om at hæve grænsen for lejlighedssammenlægning samt indkomne forslag 2, 3 og 4 om samme emne samt om børnefamiliers adgang til større lejligheder mv.*

   Dirigenten udbad sig bemærkninger hertil og generalforsamlingen diskuterede dels bestyrelsens forslag om at hæve grænsen for lejlighedssammenlægning fra 10 pct. til 15 eller 20 pct. samt de indkomne forslag 2, 3 og 4 om børnefamiliernes muligheder for at opnå større lejlighed, herunder ved lejlighedssammenlægning, samt i denne sammenhæng ændring af vedtægternes bestemmelser vedrørende fortrinsret til lejligheder m. fl., jf. de udsendte forslag.

   Herefter udbad dirigenten sig afstemning om bestyrelsens forslag, hvorefter grænsen for lejlighedssammenlægning sættes op fra 10 pct. til 20 pct. af ejendommens samlede boligareal. 65 stemte for og 19 stemte imod forslaget. Forslaget blev således vedtaget.

Kommunen skal give tilladelse ved enhver lejlighedssammenlægning.

Dirigenten satte derefter til afstemning indkommet forslag nr. 4 om nedsættelse af arbejdsgruppe til behandling af de indleverede forslag med henblik på fremlæggelse på efterfølgende generalforsamling. 40 stemte for nedsættelse af arbejdsgruppe, 37 stemte imod. Forslaget blev vedtaget.

Derefter afholdtes vejledende afstemning om *forslag 2.1*, om ændring af bestemmelser om overdragelse af lejligheder til nære familiemedlemmer, *forslag 2.2*, om fortrinsret for andelshavere med børn til overtagelse af allerede sammenlagte lejligheder, *forslag 2.4,* om prioritering af børnefamilier ved tildeling af lejligheder til sammenlægning samt *forslag 2.6,* om ret til overtagelse af lejlighed under visse forudsætninger. Alle forslag blev forkastet med stort flertal.

Forslag 2.5 om ændring af bestemmelserne om tildeling af lejligheder ved separation og skilsmisse, således at der tages hensyn til børn, opnåede ved vejledende afstemning 42 stemmer for og 27 imod. Dette forslag er derfor det eneste, som indgår i den nedsatte arbejdsgruppe.

3. *Forslag om udbetaling af vedligeholdelseskontoen ved førstegangssalg.*
   29 stemte for forslaget, 49 stemte imod forslaget. *Forslaget blev forkastet.*

4. *Forslag om fortsat ophængning af referater fra bestyrelsesmøderne i opgangene.*
   Forslaget blev forkastet med stort flertal.

ad 6. Valg af bestyrelse:

Vilma Lund Hansen opstiller som formand og blev enstemmigt valgt.

Fra nuværende bestyrelse genopstiller: Sune Gabelgaard, Mads Krarup Petersen, Martin Haagensen, Anne-Mette Rasmussen, Steffen Leth-Møller og Jimmi Prahl.

*Af øvrige andelshavere opstiller***:** Kristian Fischer, Claus Rantzau, Carsten Seidler, Lars Ravn-Larsen, Hans-Peter Schultz og Anna Faarvang.

Til bestyrelsen blev følgende valgt: Carsten Seidler, Hans-Peter Schultz, Mads Krarup Petersen, Martin Haagensen og Sune Gabelgaard.

Som suppleanter blev følgende valgt: Anna Faarvang, Anna-Mette Rasmussen, Jimmi Prahl og Steffen Leth-Møller.

ad. 7 Valg af administrator og revisor.

Kuben blev genvalgt som administrator.
Alsø & Breinholt blev genvalgt som revisorer.

ad. 8 Eventuelt.

En beboer henstillede til, at bestyrelsen tog hensyn til børnefamilierne i forbindelse med det forestående udvalgsarbejde. Bestyrelsen oplyste, at alle de stillede forslag om børnefamilier blev nedstemt, og at udvalgsarbejdet alene vedrørte "skilsmissereglen".

Bestyrelsen oplyste i øvrigt, at bestyrelsen nærmere ville overveje, hvordan udvalgsarbejdet skal foregå.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 23.

Som dirigent

Per Voigt

Som referent

Dix Affle

Som bestyrelse