

Hovedpunktsreferat af generalforsamlingen tirsdag d. 25. august 2020 kl. 1900 – 22.45

Formanden bød velkommen og oplyste at han selv som vanlig varetog dirigenthvervet. Dirigenten oplyste at generalforsamlingen var indkaldt efter vedtægterne og at der var 21 medlemmer til stede heraf 7 fuldmagter. Så forsamlingen er fuldt beslutningsdygtig. Dirigenten erindrede om at vedtægtsændringer efter de gældende vedtægter kræver at der deltager 2/3 af medlemmerne og 2/3 stemmer for. Begge betingelser kan således være opfyldt. 14 stemmer for et forslag til vedtægtsændringer er således tilstrækkeligt til vedtagelse.

Forsamlingen havde ikke bemærkninger til disse formalia.. Man gik i gang og da dagsordenen er lang foreslog formanden, at man begrænsede debat mest muligt og gik over til afstemning når de enkelte forslag på dagsordenen er velbelyste. Det var der ikke bemærkninger til.

1. Beretning for 2019 (herefter er der som sædvanlig spørgsmål og debat):

Formanden aflagde vedlagte beretning Benny Damm forklarede nærmere baggrunden for at projektet med ændret kældernedgang var sat i stå p.g.a. "fundet" af et højspændingskabel. Da det kostede 160.000 kr at få fjernet havde bestyrelsen valgt at søge kommunen om at lade trappen til kælderen begynde "en flise" længere ude på pladsen. Dette nye forslag har kommunen ikke reageret på endnu. Men bestyrelsen fik dels forsamlingens opbakning til at håndtere sagen uden ny generalforsamling dels anmodning om at få det klaret hurtigst muligt fordi flere ikke kunne bruge den midlertidige nedgang i form af en sliske. Denne blev oplevet som vanskelig at gå på og nærmest farlig når den var våd. Kristina Pedersen klagede over larmen fra bordfodboldspillet i kælderen. Man var enige om at købe nye korkbolde der ikke larmede. Og det blev understreget at bordfodboldspillet ikke blev brugt ret meget i praksis.

Herefter blev beretningen ensstemmigt godkendt.

2. Regnskab for 2019(budget for 2020)

Foreningens administrator Lis Eggert gennemgik grundigt regnskabet og besvarede enkelte spørgsmål. Det afgørende er at boligafgiften fastholdes som nævnt under punkt 1 i beretningen samt at andelsværdien tilsvarende fastholdes. Foreningens økonomi er fortsat solid. Der er tegnet en udvidet glasforsikring der fremover også dækker skader på glasset på altanerne som hidtidig forsikring ikke dækkede. Herefter blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Så gennemgik Lis Eggert budgettet tilsvarende grundigt og understregede at der er pæn luft i budgettet. Man aftalte at bestyrelsen tager lånespørgsmålet op, fordi vi som mange andre låntagere blev ramt af kursfald og følgende rentestigninger på låntagningstidspunktet p.g.a. Corona-krisen.

Bestyrelsen fik af forsamlingen prokura til at omlægge lånet til et nyt obligationslån med afdragsfrihed på 10 år uden at det blev nødvendigt at indkalde til en ny generalforsamling. Der var der ensstemmig opbakning til. Herefter blev også budgettet enstemmigt godkendt. Formanden takkede Lis for godt arbejde for foreningen i endnu et år hvilket blev støttet fra andelshaverside.

3. Overskudsdeling

Dirigenten foreslog at overskuddet blev håndteret som det fremgik af regnskabet og gennemgangen heraf. Dette var der ensstemmig tilslutning til og dermed godkendelse af forslaget til overskudsdeling.

4. Forslag

- a. Forslag til nye vedtægter. Bestyrelsen indstiller at generalforsamlingen vedtager de uddelte nye ajourførte vedtægtsforslag. Forslaget til nye vedtægter tager udgangspunkt dels i de eksisterende vedtægter dels i ABFs "standardvedtægter". Kristina Pedersen (nr. 33, st. th) har stillet en række ændringsforslag til vedtægterne. Da der ikke har været bemærkninger til §§ 1-10, stk 5 foreslog dirigenten at disse blev godkendt af forsamlingen. Disse paragraffer blev herefter ensstemmigt godkendt
- b. Kristina Pedersen foreslår følgende konkrete ændringer af vedtægtsforslaget: 1) Sletning af § 10, stk. 6 om andelsforeningens tilladelse til at to andelsboliger til én i vertikal eller horisontal retning i samme opgang. Kristina Pedersen var urolig for de juridiske og praktiske implikationer heraf. Formanden understregede at det ikke var nyt. Det var tvært om et forslag som andelsforeningen havde vedtaget for nogle år tilbage. Man skulle være opmærksom på at det

indebar en mulighed for større fleksibilitet. Men en egentlig sammenlægning krævede også opbakning fra Københavns kommune. Denne opbakning ville næppe komme nu men kunne komme hen ad vejen. Man gik herefter til skriftlig afstemning hvor Kirsten Petersen og Peter Switon sammen optalte de afgivne stemmer. Resultatet blev at 17 stemte nej til Kristina Pedersens forslag, 3 JA og 1 blank. Dirigenten konstaterede på den baggrund at forslaget er forkastet. 2) Sletning af § 11, stk. 2, 3 og 4 der handler om fremleje og korttidsudlejning. Kristina Pedersen var uenig i forslagene i bestyrelsens forslag til vedtægter. Bestyrelsen pegede på at man ifølge lejeloven havde ret til dette og det svarede til hidtidig praksis. Man drøftede kort udlejning via AirBB og der var enighed om at dette – som før – skulle der orienteres om. Mette Guldager Eggert bad om, at man tog direkte kontakt til hende hvis der er bemærkninger eller kritik til hendes håndtering. Formanden understregede at udlejning via AirBB i praksis blev brugt meget lidt i foreningen. Det undersøges om det er muligt at orientere om udlejning på et lukket forum på foreningens hjemmeside, På den baggrund var der bred enighed om indholdet i de nævnte 3 stykker og man gik til skriftlig afstemning. Resultatet af denne var 19 stemmer imod Kristiana Pedersens forslag og 2 for. Dirigenten konstaterede på den baggrund at forslaget er forkastet. Samt at de mellemliggende paragraffer til og med § 12, stk. 4 alle er godkendt hvilket der var enstemmig opbakning til. 3) Kristina Pedersen stiller forslag om præcisering af § 12, stk. 5 om tilladelse til at have besøg af og passe husdyr i kortere varighed. Kristina Pedersen pegede på, at det i givet fald skulle have en varighed på 14 dage og ikke finde sted i mere end 3 ikke sammenhængende perioder om året. Dirigenten foreslog at dette forslag blev behandlet efter Peter Switons enstemmig tilsvarende forslag under punkt e om tilladelse til at holde husdyr. Dette var alle enige om det hensigtsmæssige i – også forslagsstilleren. 4) Forslag om præcisering af §22, stk 5: En andelshaver må kun besidde en fuldmagt. Før debatten herom konstaterede dirigenten at de mellemliggende paragraffer fra § 13 til og med §22 stk. 4 var godkendt med mindre der blev ønsket debat herom. Det var ikke tilfældet så de nævnte §§ er alle godkendt enstemmigt. Kristina Pedersen fandt at forslaget ville engagere bredere og undgå at enkelte sad med flere fuldmagter og dermed større indflydelse. Formanden fandt at det i en lille forening med 29 andelshavere var nyttigt med fortsat at have fleksibilitet så de enkelte andelshavere kunne afgive fuldmagter til den eller de personer de havde tillid til. Der var enighed om at vi så vidt muligt anbefalede at bruge en fælles fuldmagtsformular fremover. Man gik herefter til afstemning og stemmeudvalget talte op. Der var 19 stemmer imod Kristina Pedersens forslag og 2 stemmer for. Dirigenten konstaterede derfor at forslaget er forkastet. 5) Kristina Pedersens næste forslag handler om tilføjelse til enten § 25 eller § 26 : a. Bestyrelsesformanden må kun sidde i tre sammenhængende perioder på 1 år efterfulgt af minimum 2 år som almindeligt medlem af andelsforeningen. B. bestyrelsesmedlemmerne må kun sidde i 3 sammenhængende perioder på 2 år efterfulgt af minimum 2 år som almindeligt medlem af andelsforeningen. Kristina Pedersen begrundede sit forslag med at det bl.a. ville medføre nyt blod i ledelsen af foreningen og at andre foreninger havde lignende regler. Formanden nævnte bl.a. at den slags rotationsprincipper kunne lade sig gøre hos eksempelvis Enhedslisten men de havde også flere tusind medlemmer. Hvor andelsforeningen havde 29. Al erfaring fra foreningen er at der kun er et mindretal der ønsker at deltage i bestyrelsesarbejdet og der sjældent har været kø til at komme ind i bestyrelsen. Det samme gælder også andre foreninger. Huset skal endvidere køre og derfor anbefaler bestyrelsen at forslaget forkastes. Flere støttede dette. Fordi alle kunne jo stille op. Man gik herefter til afstemning hvor resultatet blev 19 stemte imod forslaget og 2 for. Dirigenten konstaterede derfor at forslaget er forkastet. 6) Kristina Pedersens foreslår, at de nye vedtægter skal sendes til gennemlæsning af ABF før endelig godkendelse på en generalforsamling. Kristina Pedersen begrundede sit forslag med, at der dermed blev større sikkerhed for at indholdet i vedtægterne var korrekt og juridisk forsvarligt i f.h.t. standarden i øvrigt. Formanden nævnte bl.a. at bestyrelsen ikke fandt det nødvendigt fordi vedtægtsforslaget i hovedsagen byggede på ABFs vedtægtsforslag. Endvidere kunne foreningen godt kunne vurdere sine egne vedtægter uden at sende dem til høring i en interesseorganisation. Benny Damm oplyste at det ville koste noget for foreningen at følge forslaget. Derefter gik man til afstemning. Stemmeudvalget oplyste at der kun var afgivet 20 stemmer hvilket forsamlingen accepterede. Resultatet var at 17 stemte nej til forslaget og 3 Ja. Dirigenten konstaterede derfor at forslaget er forkastet.

Dirigenten foreslog at man herefter tog de to sammenhængende udestående forslag der vedrørte vedtægterne nemlig dels Peter Switons forslag under punkt 4 e om tilladelse til at holde

hund eller kat dels Kristina Pedersens (under pkt. 4, b – nr.3) ovennævnte forslag om begrænsning af besøgsperioden. Der var i den forbindelse enighed om at hvis Peter Switons forslag blev vedtaget ville Kristina Pedersens logisk set bortfalde. De to forslagsstillere var også enige heri.

Peter Switon begrundede sit forslag og henviste til sine uddelte argumenter. Han fandt at det var rigtigt at begrænse forslaget til enten tilladelse til at holde 1 hund eller 1 kat. Og de måtte ikke opholde sig i fælleslokaler eller på det fælles areal a.h.t. medlemmer med allergi. Det blev samtidig foreslået at bestyrelsens fastsatte regler for tilladelsen til at holde hund eller kat. Dirigenten foreslog at disse regler blev fastlagt så de trådte i kraft samtidig med forslaget om tilladelse til at holde hund eller kat og så vidt muligt pr. 1. december 2020 eller snarest derefter. Dette var der enstemmig tilslutning til.

Dirigenten takkede forsamlingen for en ordentlig debat i en god tone og dette svære og følelsesfulde emne. Mange havde skiftet synspunkt fra tidligere. Men det er en sag hvor der af gode grunde er argumenter både for og imod. Man stemte herefter om det reviderede forslag om at give tilladelse til at holde en hund eller 1 kat og at dette træder i kraft – hvis der er stemmer nok – samtidig med bestyrelsens regler herom. Så vidt muligt pr. 1. december 2020 eller snarest herefter. Man gik til skriftlig afstemning hvor resultatet var at der var 14 stemmer for forslaget og 7 imod. Dirigenten konstaterede at der lige var kvalificeret flertal for forslaget, der hermed er vedtaget.

Kristina Pedersens forslag oven for bortfaldt derfor. Herefter konstaterede dirigenten at bestyrelsens forslag til vedtægter var vedtaget og at de stillede ændringsforslag alle var blevet forkastet. Foreningen ønskede ikke afstemning om vedtægterne i deres helhed. Men der var ensstemmig opbakning til, at de var vedtaget og trådte i kraft øjeblikkeligt.

c. **Bestyrelsen foreslår at foreningen anskaffer et nyt kaldeanlæg**

Peter Switon præsenterede og gennemgik forslaget jf. det uddelte og viste dels et eksempel på videotelefonen dels kaldeanlægget der skulle sidde som nu ved hoveddørene til de tre opgange. Foreningens låsesmed Mejlshede - der har givet tilbuddet vi drøfter – anbefaler at der af sikkerhedsgrunde samtidig sættes sikkerhedsslutblik på hoveddørene til lejlighederne for at vanskeliggøre indbrud.. Mette Guldager Eggert foreslog at foreningen betalte hele udgiften incl. videotelefoner til alle. Formanden nævnte at foreningen havde råd hertil men at det andet forslag var begrundet i at man så ville have pengene til andre forbedringer. Forslaget blev ensstemmigt vedtaget om at foreningen dækkede samtlige udgifter.

d. Andre forslag fra medlemmerne i øvrigt

e. Peter Switons forslag om vedtægtsændring m.h.t. tilladelse til at holde hund eller kat blev vedtaget i den skikkelse der er gennemgået ovenfor.

f. Kristina Pedersen foreslår, at bestyrelsen indhenter tilbud fra 3 forskellige ejendomsadministrationsfirmaer med henblik på at skifte administrator. Kristina Pedersen foreslog at der trængte til nyt blod og nye øjne. Kristina Pedersen fandt at det af habilitetsgrunde ikke var hensigtsmæssigt, at administratoren var mor til et bestyrelsesmedlem. Benny Damm oplyste at bestyrelsen håndterede habilitetssammenstød således at Mette forlod bestyrelsen hvis man eksempelvis drøftede honorar til administratoren. Derefter gik man til skriftlig afstemning. Resultatet heraf var at 18 stemte nej til forslaget 1 Ja og 2 stemmer var blanke. Dirigenten konstaterede at forslaget således var forkastet.

5. Valg

- a. Valg af formand – JHP er villig til genvalg for en etårig periode. Dirigenten spurgte forsamlingen om der var andre kandidater. Det var ikke tilfældet. JHP er derfor genvalgt ensstemmigt for 1 år.
- b. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer. fra den nuværende bestyrelse er Mette Guldager på valg og villig til genvalg. Knud Berth vil gerne fortsætte som suppleant. Karsten Elbæk Petersen er udtrådt af bestyrelsen da han har solgt sin lejlighed til Rasmus Holm Jensen og Helene Walther. Det kan oplyses at Peter Switon og Benny damm begge blev genvalgt til bestyrelsen for en to årig periode på generalforsamlingen i 2019. Dirigenten spurgte om der var andre der ønskede at stille op til bestyrelsen.. Kristina Pedersen og Rasmus Holm Jensen ønskede begge at stille op. Dirigenten foreslog derfor skriftlig afstemning om de nu 3 kandidater til de to pladser i bestyrelsen. De to kandidater der fik flest stemmer blev begge valgt til bestyrelsen. Og gav ordet til de tre kandidater der kort beskrev sig selv og hvad de ønskede at arbejde for. Man gik derefter over til skriftlig afstemning.. Resultatet blev at Mette Guldager fik 18 stemmer, Rasmus Holm 20 stemmer og Kristina Pedersen 4 stemmer. Dirigenten konstaterede på den baggrund at Mette Guldager er genvalgt og Rasmus Holm nyvalgt til bestyrelsen og Knud Berth genvalgt

som suppleant. Bestyrelsen består herefter af Jesper H. P. som formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer Peter Switon, Benny Damm, Mette Guldager og Rasmus Holm samt Knud Berth som suppleant


6. Valg af revisor og administrator.


Formanden foreslog genvalg dels af foreningens revisor fra Albjerg dels af foreningens administrator Lis Guldager Eggert. Fordi de begge udførte et godt stykke arbejde for foreningen. Dette blev ensstemmigt vedtaget.


7. Evt.: Benny Damm orienterede om det hidtidige forløb af udskiftningen af vandværk. Man skal bl.a. være opmærksom på at projektet medfører noget svineri især fra el og tømrer arbejdet. VVS-arbejdet udføres fint og professionelt. VVS'erne sviner ikke. Kristina Pedersen fandt at der var udestående med hensyn til de gamle radiatorers effekt og virkning., Rune Christensen svarede på tekniske spørgsmål og Peter Switon nævnte at bestyrelsen tidligere skriftligt og mundtligt havde besvaret Kristina Pedersens spørgsmål. Så der var ikke udestående.


Bestyrelsen vil prøve at få medlemmernes accept af at der udarbejdes en telefonliste.

Dirigenten konstaterede kl. 22.45 at generalforsamlingen var slut.


Peter Switon - Rasmus
Bestyrelsesmedlem 21/9

Mette Guldager Eggert
 10/12-2020

d. 21/9 - 2020

Formand (Dirigent og referant)

Benny Damm

Rasmus Holm Jensen
10-12-20