

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2012

År 2012, tirsdag den 30. oktober, klokken 18.00, blev der afholdt generalforsamling i andelsboligforeningen *Buddinge Park* i bibliotekslokalerne ved Gladsaxe Rådhus.

Der var 71,1 andelshavere repræsenteret heraf 6 ved fuldmagt.

Derudover deltog afdelingschef Thomas Vester og ejendomsadministrator Stine Roum fra DEAS A/S samt Bjørn Kjær fra John Bergelin A/S.

Dagsorden var som følger:

1. Valg af dirigent
2. Velkomst ved formand Linda Juhl
3. Velkommen til DEAS A/S (tidl. Dan-Ejendomme as)
4. Forslag til vedtægtsændring
5. Valg af formand
6. Aflønning af formand
7. Orientering om faldstammer og øvrige igangværende projekter ved arkitekt Bergelin
8. Status nyt varmesystem ved Christian Wolf og Frederik Holten-Tingleff

Ad 1. Valg af dirigent

Formand Linda Juhl bød velkommen og foreslog, på bestyrelsens vegne, Thomas Vester, DEAS A/S, som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dagsorden blev gennemgået, og der var ingen bemærkninger til denne.

Dirigenten takkede for valget og erklærede generalforsamlingen for lovlig indkaldt og varslet og erklærede, at forsamlingen var beslutningsdygtig med hensyn til alle dagsordenens punkter.

Som referent blev Stine Roum, DEAS A/S, valgt. Det blev præciseret, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med gengivelse af aftenens beslutninger og således ikke indeholde referat af aftenens diskussioner.

Ad 2. Velkomst ved formand Linda Juhl

Formand Linda Juhl startede med at byde foreningens nye administrator DEAS A/S velkommen. Herefter orienterede formanden om, at der havde været mange opgaver i bestyrelsen herunder varmeprojektet samt der var mange beboere som havde haft vandskader. Endvidere var der faldstammeprojektet som var blevet rykket til januar for ikke at give for mange gener for beboerne i december måned.

Foreningens tidligere administrator Claus Clausen fra advokatfirmaet Egemar og Clausen havde skrevet en regning til foreningen på ca. kr. 100.000 for noget arbejde han havde lavet for foreningen samt givet advokatfirmaet en bonus. Da bestyrelsen ikke mente regningen var korrekt ansatte bestyrelsen en advokat og der blev herefter forhandlet et forlig på at foreningen fik ca. 1/3 tilbage igen. Foreningens advokat anbefalede foreningen at undgå en retssag.

Til sidst orienterede formand Linda Juhl om, at hun ville træde af som formand og der dermed skulle vælges ny formand på denne generalforsamling.

Dirigenten spurgte herefter om der var spørgsmål til ovenstående og dette lod imidlertid ikke til at være tilfældet. Generalforsamlingen gik derefter videre til næste punkt på dagsordenen.

Ad 3. Velkommen til DEAS A/S (tidl. Dan-Ejendomme as)

Formand Linda Juhl bad Thomas Vester om at foretage den videre præsentation af DEAS A/S og de til foreningen tilknyttede kontaktpersoner.

Thomas Vester oplyste at DEAS A/S har mange års erfaring med administration af andelsboligforeninger. En af DEAS' fornemmeste opgaver er at gøre foreningen tryk ved at holde styr på alle opgaver relateret til driften af foreningens ejendom. Det er aftalt, at DEAS A/S skal varetage traditionelle administrationsopgaver for foreningen, men herudover kan DEAS, hvis foreningen ønsker det, påtage sig opgaver for foreningen der relaterer sig til drift- og vedligeholdelse af ejendommen, byggeteknisk rådgivning og energistyring.

Foreningens faste kontaktperson vil være ejendomsadministrator Stine Roum. Stine Roum har arbejdet med ejendomsadministration af andelsboligforeninger siden 2007. Foreningen er derfor i trygge hænder hos Stine Roum. Herudover er Thomas Vester, der fungerer som chef for afdelingen for Andelsboliger, tilknyttet som kundeansvarlig.

Ad 4. Forslag til vedtægtsændring

Forslag til vedtægtsændring angående fremleje. Genfremstilling af Tina Mogensbæks forslag samt modforslag fra bestyrelsen.

Der var flertal for Tina Mogensbæks forslag på foreningens ordinære generalforsamling den 3. april 2012, hvorfor forslaget på denne generalforsamling kan vedtages, hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.

Ordlyden i Tina Mogensbæks forslag er som følger:

"En andelshaver er berettiget til at udleje eller udlåne sin lejlighed til andelshavers barn eller forældre.

En andelshaver, der har beboet sin lejlighed i mindst ét år, kan udleje eller udlåne sin bolig eller en del heraf med bestyrelsens tilladelse for en periode indtil to år. Bestyrelsen skal i øvrigt godkende lejeren/låneren og betingelser for lejemålet/lånet inden 14 dage fra anmodning. Hvis en andelshaver fremlejer eller udlåner sin lejlighed i strid med denne bestemmelse, kan andelshaver efter to skriftlige advarsler fra bestyrelse ekskluderes af foreningen og boligretten bringes til ophør, jfr. § 21.

I alle tilfælde af fremleje hæfter andelshaveren ubetinget for boligafgiften og de eventuelle skader, lejerne måtte påføre ejendommen."

Dirigenten motiverede forslaget på Tina Mogensbæks vegne. Der var herefter en kort debat om forslaget, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning, som blev vedtaget med overvældende flertal.

Dirigenten gik herefter videre bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer angående § 11, fremleje, som lød som følger.

En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter § 11, stk. 1.

Stk. 1 En andelshaver er, når han har beboet sin lejlighed i 1 år, berettiget til at fremleje sin lejlighed i en tidsperiode på mellem 6 måneder og 2 år. Ved påbegyndt fremleje løber perioden fra startdatoen på fremlejeforholdet og 2 år frem. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden i minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes, uagtet om andelshaver ikke har haft udlejet sin lejlighed i de fulde 2 år.

Stk. 2 Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet forud for fremlejemålets etablering. Lejeaftalen skal indgås på en lejekontrakt, der er autoriseret af Bygge- og Boligstyrelsen. Andelsboligforeningen skal godkende fremlejeaftalen. Administrator registrerer fremlejeaftalen og opkræver et gebyr herfor hos fremlejende andelshaver. Bestyrelsen kan modsætte sig fremlejeforholdet når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller, når bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet. Hvis en andelshaver fremlejer eller udlåner sin lejlighed uden bestyrelsens godkendelse, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og boligretten bringe til ophør, jf. § 21.

Stk. 3 Andelshaver, hvor bopælspligten opfyldes af andelshaverens barn, barnebarn, forældre, bedste-forældre eller søskende kan frit fremlejes til førnævnte personkreds.

Stk. 4 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af dem fastsatte betingelser. Dette forudsætter, at andelshaver samtidig bor i andelen.

Stk. 5 Fremlejetager skal overholde foreningens husorden. Herudover er det ikke tilladt for fremlejetager at holde dyr. Fremlejende andelshaver er ansvarlig for fremlejetagers opførsel og er efter bestyrelsens påbud forpligtet til at opsiges/ophæve lejemålet, hvis fremlejetager ikke overholder husordenen. Fremlejende andelshaver kan ekskluderes, såfremt andelshaveren eller dennes fremlejetager opfylder betingelserne herfor.

Dirigenten konstaterede at ovenstående vedtægtsændring ikke kunne vedtages på denne generalforsamling, da der ikke var mødt 2/3 af foreningens medlemmer jf. foreningens vedtægt.

Vedtægten oplyser til gengæld, at såfremt der ikke er mindst 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget da endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange medlemmer der er repræsenteret.

Dirigenten satte med baggrund i denne vedtægtsbestemmelse forslaget til afstemning. Forslaget opnåede et overvældende flertal fra de tilstedeværende medlemmer, og forslaget kan herefter blive endelig vedtaget på næste generalforsamling med et flertal på 2/3, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Ad 5. Valg af formand

Linda Juhl træder af som formand. Pernille Arnt Vissing opstiller som formand.

Pernille Arnt Vissing motiverede hendes valg som formand. Dirigenten spurgte om der var modkandidater til posten og da dette ikke var tilfældet kunne det konstateres, at Pernille Arnt Vissing var valgt som foreningens nye formand.

Pernille Arnt Vissing vil kunne træffes telefonisk hver mandag kl. 11-14 på tlf. 50 50 96 93 samt på mail buddinge-park@comxnet.dk.

Endvidere ønskede Poul Augusteborg at udtræde af bestyrelsen og Karin Antonsen Wiemert ønskede at opstille til bestyrelsen og blev valgt med applaus. Troels Marcher ønskede at opstille som suppleant og blev valgt med applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Pernille Vissing – Formand (på valg i 2014)

Karin Antonsen Wiemert – Medlem (på valg i 2014)

Jonas Vissing – Medlem (på valg i 2013)

Christian Skovly Wolf – Medlem (på valg i 2013)

Kim Petersen – Medlem (på valg i 2013)

Frederik Holten-Tingleff – Medlem (på valg i 2014)

Linda Juhl – Suppleant (på valg i 2013)

Troels Marcher – Suppleant (på valg i 2013)

Morten Norking – Suppleant (på valg i 2013)

Claus Børresen – Suppleant (på valg i 2013)

Ad 6. Aflønning af formand

Bestyrelsen stiller forslag om en aflønning på kr. 5.000 pr. måned. Tidligere aflønning har været kr. 4.000,- pr. måned.

Linda Juhl motiverede forslaget, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning, som blev vedtaget med overvældende flertal.

Ad 7. Orientering om faldstammer og øvrige igangværende projekter ved arkitekt Bergelin

Linda Juhl startede med at sige, at foreningens medlemmer skulle huske at det var frivilligt arbejde fra bestyrelsens side og bestyrelsen var kede af, at de måtte udskyde projektet til januar. Grunden til at projektet blev udskudt til januar var at bestyrelsen ikke ønskede at genere beboerne i december måned.

Bjørn Kjær fra John Bergelin A/S orienterede om, at han havde overtaget projektet. Faldstammerne udskiftes i midten af januar og der vil snart komme skrivelser herom.

Bergelin A/S har besigtiget kvistene og her kunne det konstateres at der var fugt. Bergelin A/B kunne ikke sige, hvor stort problemet var, men de arbejdede hårdt på, at få afgrænset problemet, konstruktionen vil blive gennemgået og der forventes et resultat inden for 3 uger.

Angående vinduesudskiftningen er det småting der mangler og de lejligheder, hvor man har behov for at komme ind i vil blive varslet herom.

Bjørn Kjær fra Bergelin A/S spurgte herefter om der var spørgsmål til ovenstående og der fremkom ingen.

Ad 8. Status nyt varmesystem ved Christian Wolf og Frederik Holten-Tingleff

Foreningens nye varmesystem er blevet undersøgt, da der ikke var særlig stor køling på vandet og det har resulteret i at foreningen har betalt afkølingsafgift.

Såfremt man har en radiator, hvor vandet ikke løber rigtigt rundt, skal man kontakte bestyrelsen. Alle beboere blev opfordret til at se om alt fungerer som det skal.

Der blev endvidere orienteret om, at Gladsaxe Fjernvarme havde lovet at reetablere det hele igen, så det kom til at se pænt ud.

Der blev opfordret til at man skruer langsomt op for varmen, såfremt man vil have det varmere, da det varme vand ellers bliver sendt retur til fjernvarmeværket og foreningen kommer dermed til at betale strafafgift.

Der var herefter en debat angående fjernelse af radiatorer i badeværelserne, som mange beboere mener er en forringelse. Bestyrelsen orienterede generalforsamlingen om, at de ville drøfte denne problemstilling på et kommende bestyrelsesmøde.

Dirigenten spurgte herefter om der var spørgsmål til ovenstående og der fremkom ingen.

Bestyrelsen benyttede herefter lejligheden til at orientere om, at foreningen havde fået en trailer, som andelshaverne alene kan bruge. Traileren må kun bruges til og fra foreningen.

Hvis man gerne vil stå for en havedag, så kontakt gerne bestyrelsen herom.

Såfremt man har brug for flere kældernøgler, kan man købe ekstra nøgler hos Kim.

Til sidst men ikke mindst blev Linda Juhl takket med applaus fra generalforsamlingen for hendes store arbejde i bestyrelsen.

Da der ikke fremkom yderligere takkede dirigenten for god ro og møde orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet, idet alle dagsordenens punkter var udførligt behandlet.

Frederiksberg, den

2012

Thomas Vester

Dirigent

Bestyrelsen:

Buddinge, den 2012

Pernille Vissing

Karin Antonsen Wiemert

Jonas Vissing

Christian Skovly Wolf

Kim Petersen

Frederik Holten-Tingleff

Ovenstående referat er et beslutningsreferat, og referatet indeholder således kun et ekstrakt af det som blev nævnt på generalforsamlingen.