



Referat fra ekstraordinær generalforsamling 24. maj 2007. kl. 19.00 i Bispebjerg kulturcenter.

Til stede fra bestyrelsen: Steen, Herluf, Benneth, Alexander, Simon, Kristian og Dorte (suppleant).

Formanden (Steen) åbnede mødet og bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen indstillede Alexander. Alexander blev enstemmigt valgt.

Alexander takkede for valget, og startede med at konstatere, at der var 24 stemmeberettigede til stede, og generalforsamlingen derfor var beslutningsdygtig.

2. Forslag til behandling.

2.a. Forslag om at bestyrelsen bemyndigedes til at optage et realkreditlån på kroner 5.500.000 kr. til at dække omkostningerne i forbindelse med udskiftningen af vandrør og faldstammer.

Alexander præciserede, at der ikke er ændringer i hverken lånet eller de forventede omkostninger i forbindelse med projektet siden sidste generalforsamling, men der er et formelt behov for at få generalforsamlingens accept af lånet.

Der blev derefter stemt om forslaget:

24 stemmer for

0 stemmer imod

0 stemmer blank

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2.b. Forslag om at bestyrelsen bemyndigedes til at oprette en kassekredit på kroner 1.000.000 kr.

Alexander præciserede forslaget, og forklarede, at bestyrelsen i forbindelse med gennemgang af bankforretninger og ændring af bank, har fået mulighed for at ændre vores tidligere kassekredit på 100.000 kr. til 1.000.000 kr. uden yderligere sikkerhedsstillelse og uden omkostninger (med mindre der sker træk på kreditten).

Der var spørgsmål fra en beboer, som ønskede at vide, om det var udtryk for en forventet merudgift i forbindelse med byggeprojektet, og Alexander svarede på bestyrelsens vegne, at kreditten ikke er udtryk for forventede ekstraomkostninger.

2.c. Forslag om at gøre hoveridagen obligatorisk med bod på 500 kr. for udeblivelse.

Forslaget blev diskuteret, og der var mange input. Der var nogle synspunkter omkring størrelsen af boden, ligesom nogle gerne ville have præciseret efter hvilke kriterier boden skulle gives.

Det blev besluttet, at der er behov for en egentlig vedtægtsændring for at en bod kan træde i kraft.

Bestyrelsen vil derfor til næste generalforsamling udarbejde forslag til vedtægtsændring indeholdende nedenstående overordnede synspunkter:

- Hoveridagen skal gøres obligatorisk, og der skal møde minimum en repræsentant pr. andel.
- Hoveridagen skal ligge fast, så andelshavere kan planlægge i god tid. Desuden skal der varsles i god tid forud.

- Udeblivelse skal medføre bod på 500 kr, dog kun 250 kr for pensionister og studerende.
- Det skal præciseres, hvilke lovlige grunde der kan retfærdiggøre udeblivelse og dermed ingen bod.
- De fremmødte er pligtige til at yde efter evne.

Punktet er således udskudt til næste generalforsamling.

3. Ændring af vedtægter

3.a. 2. behandling af forslag vedrørende sammenlægning af lejligheder:

”§6 stk. 2:

Ved sammenlægning af lejligheder kan bestyrelsen, udenbemyndigelse fra generalforsamlingen, foretage ændring af fordelingstallet, således at fordelingstallet for den sammenlagte lejlighed udgør summen af fordelingstallene for de sammenlagte lejligheder”

Der blev afholdt afstemning:

24 stemmer for

0 stemmer imod

0 stemmer blank

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Da der var tale om 2. behandling, er punktet herefter gældende.

3.b 1. behandling af forslag vedrørende fuldmagter til generalforsamling.

”§25 stk.4 :

Hver andel giver ret til én stemme . En andelshaver kan give skriftlig fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, bestyrelsen eller en anden andelshaver, til at afgive stemme på generalforsamlingen.”

Der blev afholdt afstemning:

24 stemmer for

0 stemmer imod

0 stemmer blank

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Forslaget skal dog 2. behandles på næste generalforsamling, da der ikke var tilstrækkelig stemmeberettigede til at vedtage forslaget endeligt.

3.c 1. behandling af ændring af tegningsretten.

”§32:

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening eller af et flertal på mindst fire andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Bestyrelsen præciserede:

Der har især de seneste to år været utrolig stor udskiftning i lejlighederne samt stor aktivitet i forbindelse med bankforretninger mm. Det kan derfor være svært i hverdagen at for koordienret underskrifter mm. Når formanden altid skal være medunderskriver. Dette hæmmer fleksibiliten og fører ofte til unødigt forsinkelse af det administrative arbejde. Bestyrelsen anbefaler derfor ovenstående ændring, som vil gøre det lettere at få papirer underskrevet hurtigt.

Der blev herefter stemt:

24 stemmer for

0 stemmer imod

0 stemmer blank

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Forslaget skal dog 2. behandles på næste generalforsamling, da der ikke var tilstrækkelig stemmeberettigede til at vedtage forslaget endeligt.

3.d 1. behandling af forslag vedrørende forbedringer i lejlighederne.

”§15 sk. 3:

Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuelle værdiforringelser på grund af alder eller slidtage. Retningslinierne fra ABF benyttes. Er der tale om eget arbejde kan bestyrelsen dog kræve dokumentation for korrekt udførelse, fx i forbindelse med vådrumssikring.”

Bestyrelsen præciserede den ønskede vedtægtsændring:

Ved salg af lejligheder er der sket en øget mængde forbedringer. Samtidig giver den højere andelskroneværdi anledning til højere krav fra købere. Der har desuden været spørgsmål og undren til, hvorvidt eget arbejde i forbindelse med forbedringer giver anledning til øget værdi.

Bestyrelsen mener på denne baggrund, at der er behov for, i højere grad at lægge sig op ad retningslinierne fra ABF for at sikre ens og fair vurdering af lejlighederne ved salg. I ABF retningslinier fremgår vedledende priser for håndværksarbejde, afskrivelsesperioder, samt hvilke arbejder, der hører under forbedringer, og hvilke der hører under almindelig vedligeholdelse.

Der blev herefter stemt om forslaget:

24 stemmer for

0 stemmer imod

0 stemmer blank

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Forslaget skal dog 2. behandles på næste generalforsamling, da der ikke var tilstrækkelig stemmeberettigede til at vedtage forslaget endeligt.

Del 2: Informationsmøde om byggeprojekt.

Der var desværre afbud fra entreprenør, Tommy Ellegaard, og det var derfor kun bestyrelsen, som kunne besvare spørgsmål.

Steen orienterede kort om status for projektet:

Projektet er blevet forsinket. I første omgang i forbindelse med uforudsete problemer i opgang 13, og siden grundet flere ønskede forbedringsarbejder i de enkelte badeværelser.

Bestyrelsen og entreprenøren har derfor de seneste uger været rundt i alle resterende lejligheder og besigtiget badeværelserne, og andelshaverne har haft mulighed for at skrive ønskede forbedringstiltag ned med henblik på tilbud. Dette materiale danner grundlag for en detailplanlægning af den resterende entreprise. Detailplanen skal udarbejdes ultimo maj, hvorefter den vil blive omdelt til alle lejligheder. Hvis enkelte andelshavere skulle have yderligere ønsker til forbedringer, er det således sidste frist den 30. maj ved henvendelse til Steen.

Der var spørgsmål til, hvordan afdækning vil foregå. Generelt er det entreprenørens ansvar at foretage afdækning. Bestyrelsen anbefaler dog, at man selv holder øje, og evt. supplerer afdækningen med plast, eksempelvis omkring elektronik. Der må i forbindelse med arbejderne forventes støvgener, hvilket desværre ikke kan undgås. Bestyrelsen henviser i øvrigt til, at man kontakter Steen, hvis der opdages manglende afdækning eller andre uacceptable forhold. Den enkelte beboer skal ikke selv kontakte håndværkerne.

Der blev kommenteret på flere tilfælde af skodder fra håndværkere. Steen vil følge op på dette med entreprenøren.

Der var kommentar om hjælpåbud under stilladser foran hovedindgang. Hjælpåbudet er kun gældende i arbejdstiden, og entreprenøren sørger for blokering af indgang med plade. Det er derfor vigtigt at sådanne afspærringer respekteres og under ingen omstændigheder fjernes, da det kan være til stor fare og øvrige beboere.

Der blev spurgt til tilbud på forbedringer.

Der vil blive givet særskilte tilbud på ønskede forbedringer til de enkelte andelshavere. Tilbudene er bindende. Hvis de ikke er tilstrækkelig udspecificerede kan man kontakte Steen.

Mener en andelshaver, at tilbudet er for dyrt, kan man frit vælge at få tilbud fra en anden håndværker, men skal blot være opmærksom på, at hovedprojektet ikke stoppes, og der derfor i disse tilfælde vil blive opsat stophaner ved rørføring, uden at færdiggøre arbejdet.

Mødet blev derefter hævet, og Alexander takkede for god ro og orden.

For referatet: Benneth Henriksen

20/6-07:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Benneth Henriksen

S. P. Pedersen

Hilary Christensen

Nate Sørensen