

Til medlemmerne af

Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården

Tirsdag, den 29. oktober 2013, 19:00-23:45, blev den ordinære generalforsamling nr. 52 for A/B Korsika & Milanogården afholdt på adressen: 'Loftet' Amager Kulturpunkt, Øresundsvej 4, 2. sal, 2300 København S.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Orientering om drifts- og likviditetsbudget, godkendelse af bestyrelses og administrationshonorar og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
 - A: Bestyrelsen foreslår en ændring af vedtægternes §23 (stk. 2) Generalforsamling
 - B: Bestyrelsen foreslår en ændring af vedtægternes §24 (stk. 1) Indkaldelse m.v.
 - C: Bestyrelsen foreslår en ændring af vedtægternes §27 (stk. 2) Bestyrelse
 - D: Bestyrelsen foreslår en ændring af vedtægternes §14 (stk. 5) Pris (EL og VVS syn)
 - E: Ændringsforslag til forslag A
 - F: 1. Husordenen skrives om, således at punktet PARKERING omformuleres ...
 - 2. Bestyrelsen udfærdiger en kommunikationspolitik ...
 - 3. Mere åbenhed i fra bestyrelsens side ...
 - 4. I-Jern på hjørnet af Milanovej og Palermovej isoleres ...
 - 5. Bestyrelsens honorar fastsættes til kr. 3.200 pr bestyrelsesmedlem pr. år.
 - 6. Bestyrelsen undersøger muligheden for udstedelse af "bøder" til beboere ...
 - G: Udskiftning af samtlige varmemålere ...
 - H: Afholdelse af beboermøde én gang om måneden ...
 - I: Åbningstid. Kontakt til bestyrelsen ...
6. Valg til bestyrelsen
 - På valg er en bestyrelsespost (for 2 år) – Katrine Østergaard Nielsen genopstiller
 - På valg er en bestyrelsespost (for 2 år) – Mikkel Wulf genopstiller
 - På valg er en bestyrelsespost (for 2 år) – Michael Sæderup genopstiller
 - Valg af 1. suppleant (1 år)
 - Valg af 2. suppleant (1 år)
7. Valg til intern og ekstern revision
 - Følgende interne revisorer er på valg:
 - Michael Stadi (for 1 år) – genopstiller
 - Kenneth Parbst (for 1 år) – genopstiller ikke
 - Bestyrelsen foreslår genvalg af den eksterne revisor BDO.
8. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent

Formand Lisbeth Kirkegaard bød velkommen til foreningens årlige generalforsamling og foreslog valg af Bent Rybak/DATEA til aftenens dirigent. Bent Rybak blev valgt. Ifølge vedtægterne er foreningens sekretær John Eli Nielsen referent.

Bent Rybak kunne fortælle, at for at generalforsamlingen var lovlig, skal indkaldelsen ifølge vedtægterne være udsendt 16 dage før generalforsamlingen, som skal være afholdt inden udgangen af oktober. Dette var tilfældet.

Ifølge vedtægterne er generalforsamlingen kun beslutningsdygtig, hvis 1/5 af de 278 andelshavere er mødt eller repræsenteret ved fuldmagt. Det vil sige at 56 andelshavere skal være repræsenteret. 58 andelshavere var repræsenteret, 52 direkte og 6 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var derfor beslutningsdygtig ved de fleste af tingene, som kunne afgøres ved simpelt flertal. Bent Rybak gjorde opmærksom på, at der er enkelte punkter på dagsordenen som kræver et kvalificeret flertal.

Bent Rybak konstaterede på denne baggrund at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med regnskabet. Formanden gennemgik beretningen for forsamlingen og uddybede enkelte punkter.

Til beretningen var der følgende kommentarer:

- Flemming. Der er ingen penge i hoveddistandsættelsesfonden (HIF). Har jeg ret i det?
- Revisor forklarede HIF politikken
- Lisbeth Kirkegaard kunne konstatere at generalforsamlingen havde fulgt den praksis som revisor beskrev i mindst 3 år.
- Tommy Jochumsen spurgte til de interne og den extern revisor, om de kunne bekræfte at bestyrelsen ikke havde brugt af HIF uberettiget. For hvis de kunne det var det generalforsamlingen selv som havde udhulet værdien af HIF.
- John Eli Nielsen udtalte at bestyrelse ikke havde brugt penge fra HIF og ej heller afholdt udgifter udover det vedtagne budget.
- Der var et spørgsmål omkring vicevært.
- Lisbeth Kirkegaard forklarede at vi benyttede "Agerholm Rengøring"
- Tommy Jochumsen, Hvordan holder man styr på fremlejere.
- Bent Rybak forklarede proceduren man følger, og pointerede at man ikke have kompetence til at lave dyneløfteri.
- Kristine fra Strandlodsvej var af den opfattelse at man selv kunne fremleje.
- Der blev spurgt om vi stadig havde venteliste.
- Det kunne Lisbeth Kirkegaard bekræfte, men der var ingen aktivitet på dem. Hun mente vi havde 3 der var skrevet op og som først var interesseret i en lejlighed om et par år.
- Hanne Rossen kunne fortælle at man i andre andelsforeninger betalte for at stå på venteliste.
- Lisbeth Kirkegaard kunne fortælle at det gjorde man også her i foreningen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet

Revisor Ulla Andersen/BDO fremlagde regnskabet for 2012/2013.

Revisor uddybede flere punkter nærmere.

Det var revisors opfattelse at vi havde en usædvanlig god soliditetsgrad.

Fra beboerne var der flere spørgsmål som blev uddybet af Ulla.

Der var flere spørgsmål til hovedstandsættelsesfonden, ud fra bemærkningen i regnskabet "ikke placeret i en bank". Bent Rybak bemærkede her at man sidste år havde budgetteret med et betydeligt underskud. Disse penge skal jo komme et sted fra. I dette tilfælde havde man lånt penge af foreningen selv.

Tommy Jochumsen konkluderede på et tidspunkt, at hovedstandsættelsesfonden var et fælles ansvar, og opfordrede administration og bestyrelsen til at få denne problematik mere firkantet bekrævet.

Herefter gennemgik revisor andelskroneberegningen.

Der var fra beboernes side enkelte spørgsmål til revisor.

For godkendelse af årsregnskab 2012/2013 stemte 57.
Imod godkendelse af årsregnskab 2012/2013 stemte 1.
Der var ingen blanke stemmer.

Årsregnskabet blev godkendt.

Forslaget til andelskrone blev enstemmigt godkendt (58).

Ad 4 – Orientering om drifts- og likviditetsbudget, godkendelse af bestyrelses og administrationshonorar og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Revisor Ulla Andersen/BDO forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2012/2013. Budgettet var baseret på de beslutninger generalforsamlingen tog sidste år, og var en fremskrivning baseret på regnskabet for 2012-2013.

Bent Rybak gjorde det helt klart hvad det var man var ved at beslutte. Hvis man f.eks. ikke trak på hovedstandsættelsesfonden som angivet i budgettet, ja skulle man sætte huslejen op, hvis det samme resultat skulle opnås.

På et spørgsmål om gældens afvikling svarede Lisbeth Kirkegaard, at det ville tage 4-5 år. Herefter ville foreningen være gældfri.

Tommy Jochumsen udtalte at Bent Rybak's "Sammenkogte ret" var ganske udmærket, og opfordrede til at der tilgik andelshaverne et skrift der forklarede hvordan hovedstandsættelsesfondet virkede.

Bent Rybak mente nu, at ingen kunne gå fra denne generalforsamling og ikke vide hvad det var man var ved at vedtage. Herefter spurgte han forsamlingen om man kunne godkende budgettet.

Budgettet blev enstemmigt godkendt (58)

Ad 5 – Forslag

Ved generalforsamlingen sidste år blev bestyrelsen bebrejdet, at den ikke havde meldt klart ud med hensyn til hvad den kunne "leve med" af forslag. Når bestyrelsen gik af ved denne lejlighed, var årsagen at man ikke ville være med til at administrere "røde tal". John Eli Nielsen kunne på bestyrelsens vegne meddele, at der i år var stillet forslag som bestyrelsen ikke kunne leve med.

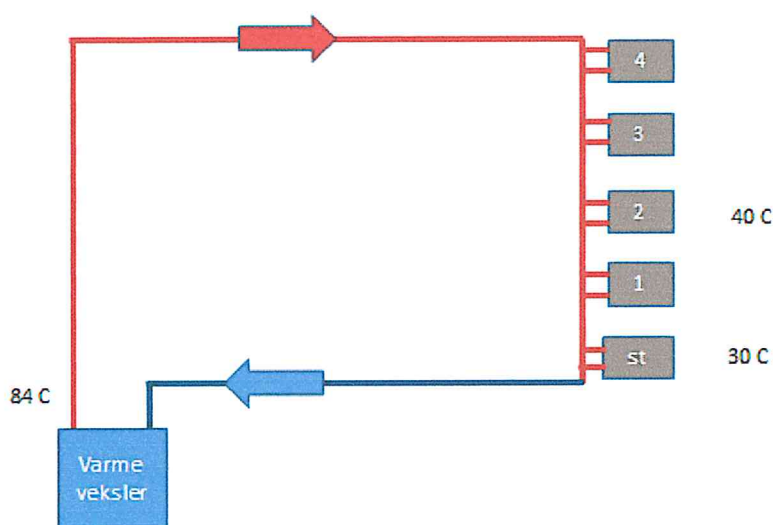
- A. Bestyrelsen foreslår en ændring af vedtægternes §23 (stk. 2) Generalforsamling
For forslaget stemte 58. Imod forslaget stemte 0. Blanke stemmer 0.
Forslaget blev vedtaget. (Skal genvedtages på ekstraordinær generalforsamling)
- B. Bestyrelsen foreslår en ændring af vedtægternes §24 (stk. 1) Indkaldelse m.v.
For forslaget stemte 58. Imod forslaget stemte 0. Blanke stemmer 0.
Forslaget blev vedtaget. (Skal genvedtages på ekstraordinær generalforsamling)
- C. Bestyrelsen foreslår en ændring af vedtægternes §27 (stk. 2) Bestyrelse
For forslaget stemte 43, imod forslaget stemte 13. Blanke stemmer 1.
Forslaget blev vedtaget. (Skal genvedtages på ekstraordinær generalforsamling)
- D. Bestyrelsen foreslår en ændring af vedtægternes §14 (stk. 5) Pris (EL og VVS syn)
For forslaget stemte 57, imod forslaget stemte 0. Blanke stemmer 0.
Forslaget blev vedtaget. (Skal genvedtages på ekstraordinær generalforsamling)
- E. Ændringsforslag til forslag A
For forslaget stemte 14, imod forslaget stemte 44. Ingen stemte blankt.
Forslaget blev forkastet.
- F. 1. Husordenen skrives om, således at punktet PARKERING omformuleres ...
For forslaget stemte 6, imod forslaget stemte 42. Blanke stemmer 9.
Forslaget blev forkastet.
2. Bestyrelsen udfærdiger en kommunikationspolitik ...
Forslaget blev trukket tilbage
3. Mere åbenhed i fra bestyrelsens side ...
For forslaget stemte 5, imod forslaget stemte 45. Blanke stemmer 7.
Forslaget blev forkastet.
4. I-Jern på hjørnet af Milanovej og Palermovej isoleres ...
Forslaget blev trukket tilbage.
5. Bestyrelsens honorar fastsættes til kr. 3.200 pr bestyrelsesmedlem pr. år.
For forslaget stemte 5, imod forslaget stemte 51. Blanke stemmer 1.
Forslaget blev forkastet.
6. Bestyrelsen undersøger muligheden for udstedelse af "bøder" til beboere ...
For forslaget stemte 57, imod forslaget stemte 0. Blanke stemmer 0.
Forslaget blev vedtaget.
- G. Udskiftning af samtlige varmemålere ...

Michael Stadi som var forslagsstiller var ikke tilstede. Dirigenten afviste derfor forslaget hvis ikke andre ville overtage forslaget. Carsten Bjørn Jørgensen ville gerne overtage forslaget, idet han gik ud fra at det der fremgik af forslaget var korrekt.

Det mente John Eli Nielsen ikke at det var. Hvorfor han havde haft møde med BRUNATA mandag før generalforsamlingen. BRUNATA beklagede ved denne lejlighed, at der på denne måde blev skabt mistillid til afregningssystemet. Det var der ikke grund til.

På de sidste 2 generalforsamlinger, er der fra beboerside anket over at man ikke kunne få varme i sin lejlighed, da fremløbstemperaturen til radiatoren var for lav. På denne baggrund havde bestyrelsen indledt en undersøgelse af hele vort varmesystem samt afregningsprocedurerne omkring dette.

Af figur 1. fremgår hvordan fremløbstemperaturen fordeler sig i f.eks. Korsikavej 8. Beboerne i stuen har ingen mulighed for at får varme på anden måde, end at benytte elvarme.



Figur 1. Eksempel på fremløbstemperaturer for Korsikavej 8.

Det materiale som bestyrelsen har samlet er 6 års varmevarmeforbrug i alle lejligheder samt dimensioneringsgrundlaget for hele varmeanlægget. I sidstnævnte dokument står f.eks. hvilke radiatorer der skal anvendes og at disse radiatorer skal registreres i et arkiv hos varmemesteren. Dette sker ikke i dag og mange beboere har på eget initiativ skiftet radiatorer m.v.

Ved varmeaflysningen i juli 2013 blev der konstateret at 6 beboere ikke havde varmemålere på deres anlæg samt 1 beboer havde defekte varmemålere. Det er på denne baggrund, at bestyrelsen har set sig nødt til at gennemgå hele varmesystemet samt de heraf afledte varmeregninger.

Derfor foreslog John Eli Nielsen, at forslagsstilleren trækker sig forslag, samt at bestyrelsen indkalder til en ekstraordinær generalforsamling med varmesystem og varmeafregning på dagsorden.

Forslaget blev trukket tilbage og bestyrelsen indkalder til en ekstraordinær generalforsamling med varmeforsyning og varmeregnskab som emne.

H. Afholdelse af beboermøde én gang om måneden ...
For forslaget stemte 4, imod forslaget stemte 47. Blanke stemmer 6.

Forslaget blev forkastet.

I. Åbningstid. Kontakt til bestyrelsen ...
For forslaget stemte 19, imod forslaget stemte 21. Blanke stemmer 5.

Forslaget blev forkastet.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.

Der var 3 kandidater til bestyrelsesposterne og 2 kandidater til suppleant posterne. Følgende blev valgt:

Valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år - Katrine Østergaard Nielsen

Valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år - Mikkel Wulf

Valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år - Michael Sæderup

Valgt for 1 år som 1. suppleant til bestyrelsen: Jan Piet Ejbjerg

Valgt for 1 år som 2. suppleant til bestyrelsen: Thomas Thøgersen

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Lisbeth Kirkegaard, Formand, På valg 2014

Katrine Østergaard Nielsen, Næstformand, På valg 2015

Michael Sæderup, Kasserer, På valg 2015

John Eli Nielsen, Sekretær, På valg 2014

Mikkel Wulf, Bestyrelsesmedlem, På valg 2015

Ad 7 – Valg til intern og ekstern revision.

Der var 3 kandidater til posterne som intern revisor:

- Michael Stadi
- Tommy Jochumsen
- Henrik Bugge

Da Henrik Bugge ikke var tilstede, mente Bent Rybak ikke at han kunne vælges.

Følgende blev derfor valgt som interne revisorer:

- Michael Stadi Valgt for 1 år
- Tommy Jochumsen. Valgt for 1 år

Revisor BDO blev valgt som foreningens eksterne revisor.

Ad 8 – Eventuelt.

Ad 8.1 Gårdudvalg

Janne gav på vegne af gårdudvalget, en redegørelse for baggrunden for udvalget. Janne henviste f.eks. til beslutningen taget på generalforsamlingen i 2009.

Janne kunne nu meddele at København Kommune ville støtte ABKMs projekt, og at det var den rene "foræring", foreningen skulle bare forpligtige sig til at vedligeholde resultatet af "projektet". Janne fortalte også at det var Københavns Kommunes krav at et lille udsnit af beboerne skulle kunne forpligtige hele foreningen.

Sagt med andre ord så mente Janne, at udvalget havde mandat til at forpligtige foreningen, uden at have forelagt hverken bestyrelse eller generalforsamling et konkret projekt. Bent Rybak gjorde det klart at et konkret projekt der forpligtiger foreningen, også skal foreligges foreningen til godkendelse.

Det der var Jannes mission var at opfordre andre beboere til at deltage i udvalgets arbejde. Flere beboere gav udtryk for at der blev informeret omkring projektet f.eks. ved et nyhedsbrev.

Ad 8.2 Hunde

Antallet af hunde i ejendommen er tilsyneladende steget. Der har givet anledning til en hel del henvendelser fra beboere som føler sig generet af disse hunde. Lene Hansen var en af dem, som efterlyste flere retningslinjer. Tommy Jochumsen mente at hundehold var præciseret i husordenen, og at "vi nødtigt skulle komme i den situation at vi ville forbyde alt vi ikke kunde lide".

Bent Rybak spurgte forsamlingen om man mente at bestyrelsen skulle arbejde videre med emnet. Han konstaterede at enkelte var af den formening, men det var ikke en generelt holdning, han konkluderede derfor at bestyrelsen kunne lytte til de forskellige udsagn og eventuelt forfølge sagen på eget initiativ.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 23:45.

Som dirigent, Bent Rybak, DATEA



Som referent, John Eli Nielsen, ABKM



I bestyrelsen:

Lisbeth Kirkegaard



Michael Sæderup



Katrine Østergaard Nielsen



Mikkel Wulf



John Eli Nielsen

