

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag den 26. april 2012 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen "Wilkensgården" i beboerlokalerne, Dalgas Have 48, st., 2000 Frederiksberg.

Mødt fra administrationen var:

- Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard
- Advokatfuldmægtig Maria Poppelhøj Nielsen

Dagsordenen var i henhold til vedtægterne og indkaldelse af 30. marts 2012:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport 2011, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget for 2012 til godkendelse, herunder beslutning om eventuel forhøjelse af boligafgiften.
5. Forslag.

Bestyrelsen fremsætter følgende forslag:

- A. Som vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 8. december 2011 fremsætter bestyrelsen forslag om principperne omkring fordeling af udgiften til vand. Bestyrelsen fremsætter derfor forslag om, at med virkning fra 1. oktober 2012 betaler andelshaverne for vandforbrug efter særskilte vandmålere – det vil sige efter den enkelte andelshavers vandforbrug. Som konsekvens af dette nedsættes boligafgiften med x kr./m² og i stedet opkræves x kr./m² i a conto vandbidrag. Når første vandregnskab er aflagt (01.10.12 – 30.09.13) vil a conto vandbidraget blive reguleret i overensstemmelse hermed.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

* * * * *

Ad 1 – Valg af dirigent

Formanden for Wilkensgårdens bestyrelse, Claus Johnsen bød velkommen til ordinær generalforsamling 2012 og foreslog administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard valgt som dirigent.

Advokat Holtegaard blev valgt som dirigent uden modkandidater, og takkede for valget.

Dirigenten indledte med at konstatere, at generalforsamlingen afholdtes inden for 4 måneder efter regnskabsårets udløb, samt at der var indkaldt til generalforsamlingen med et skriftligt varsel på minimum 14 dage i overensstemmelse med foreningens vedtægter § 25. Videre konstaterede dirigenten, at indkaldelsen indeholdte den fornødne dagsorden som foreskrevet i foreningens vedtægter § 24, og at der var mindst 1/5 af foreningens medlemmer til stede på generalforsamlingen som foreskrevet i foreningens vedtægter § 26 (der var i alt mødt eller repræsenteret 62 andelshavere, heraf 19 i henhold til fuldmagt).

Sammenfattende erklærede dirigenten derfor generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, men forespurgte for god ordens skyld, om der var nogen, der havde indvendinger herimod, hvilket ikke var tilfældet.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Dirigenten overlod herefter ordet til formand Claus Johnsen, der afgav bestyrelsens beretning. Dirigenten bemærkede, at bestyrelsens beretning tillige ville blive udsendt som bilag til generalforsamlingsreferatet.

Der var herefter en meget lang diskussion omkring den igangværende renovering af faldstammer og vandrør, herunder udtrykte flere andelshavere stor utilfredshed med koordineringen af de udførte arbejder samt kvaliteten heraf, idet flere havde oplevet, at man efter 3 mangelgennemgange fortsat havde forhold, der ikke var blevet udbedret korrekt. Flere andelshavere udtrykte ligeledes bekymring for, om man kunne vide sig sikker på, at de arbejder, der blev udført var lovlige i henhold til de gældende foreskrifter på området.

En andelshaver spurgte til de enkelte andelshaveres vedligeholdelsespligt, og dirigenten bemærkede, at omfanget af andelshavernes vedligeholdelsespligt fremgik af vedtægterne. Dirigenten kunne ikke på stående fod oplyse den pågældende bestemmelse i foreningens vedtægter, men lovede i stedet, at dette ville blive oplyst i generalforsamlingsreferatet. Andelshavernes vedligeholdelsespligt er fastlagt i vedtægternes § 9.

Også selve byggestyringen foretaget af Klaus Mortensen fra NRGi var genstand for en del kritik fra andelshavernes side. Bestyrelsen forsikrede flere gange om, at de naturligvis ville bringe al kritikken videre, således at der hurtigst muligt kunne blive rettet op på kritikpunkterne. En andelshaver forespurgte, om det var muligt at få tilsendt en kopi af den indgåede entreprisekontrakt, hvilket bestyrelsen meddelte, at de ikke så nogen problemer i. Bestyrelsen opfordrede herefter eventuelt interesserede i at rette henvendelse til bestyrelsen herom, hvorefter de vil få tilsendt en kopi af kontrakten.

En andelshaver gav flere gange udtryk for, at han gerne så, at der blev foretaget en slutgennemgang af projektet og spurgte, hvorvidt en sådan var planlagt. Bestyrelsen bemærkede, at der ikke umiddelbart var planer herom, men at bestyrelsen henset til drøftelserne på generalforsamlingen ville tage dette op med Klaus Mortensen.

Da der herefter ikke var yderligere bemærkninger til bestyrelsens beretning satte dirigenten denne til afstemning og kunne konstatere, at beretningen var godkendt med et overvældende flertal.

Ad 3 – Forelæggelse af årsrapport 2011, forslag til værdiansættelse af eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen

Dirigenten gjorde opmærksom på, at årsrapporten 2011 var udsendt til foreningens medlemmer sammen med indkaldelsen af 30. marts 2012.

Dirigenten gennemgik herefter i hovedtræk årsrapporten, i hvilken forbindelse dirigenten blandt andet oplyste følgende:

- årsrapporten er forsynet med en blank revisionspåtegning,
- foreningens indtægter har i 2011 udgjort 3.285.120 kr. stort set svarende til budgettet,
- i samme periode har omkostningerne udgjort 2.204.303 kr., hvilket var lidt mindre end budgettet,
- finansielle omkostninger har udgjort 591.845 kr., hvilket beløb udgør prioritetsrenter samt renteudgifter til bank m.m.,
- afdrag på prioritetsgæld har udgjort 218.347 kr., og
- årets driftsresultat har udgjort et overskud på 488.972 kr.,
- ejendommens seneste offentliggjorte ejendomsvurdering udgør 137 mio. kr.,
- at foreningen samlet set har aktiver for 137.252.492 kr.,
- at egenkapitalen er opgjort til 125.294.603 kr.,
- at bestyrelsen anbefaler andelskronen (note 15 side 16-17) fastsat til 138,73 kr., og
- at andelskronen dermed er faldet en anelse i forhold til 2010, hvor andelskronen var opgjort til 146,67 kr..

Der var ganske få spørgsmål og bemærkninger til årsrapporten, herunder bemærkede en andelshaver, at han syntes, at foreningens renteudgifter var meget høje. Dirigenten bemærkede, at renteudgifterne var faldet i forhold til tidligere år. En andelshaver spurgte, hvor længe foreningen havde haft Danske Bank A/S som bankforbindelse, samt hvad foreningen betalte i rente på sin kassekredit. Dirigenten oplyste, at Danske Bank A/S havde været bankforbindelse i mange år, samt at kassekreditrenten udgjorde ca. 8%.

En andelshaver bemærkede, at den af bestyrelsen foreslåede fastsættelse af andelskronen var mindre end den andelskrone, der maksimalt kunne vedtages på generalforsamlingen (146,71 kr.) og ville i den forbindelse gerne fremsætte forslag om, at man på generalforsamlingen stemte om, hvorvidt det skulle være ”den høje” eller ”den lave” andelskrone, der skulle vedtages. Der var blandt de fremmødte på generalforsamlingen enighed om, at lade såvel den høje som den lave andelskrone komme til afstemning.

Da der herefter ikke var yderligere bemærkninger til årsrapporten satte dirigenten årsrapporten til afstemning og kunne konstatere, at årsrapporten var godkendt med et overvældende flertal. Herefter satte dirigenten bestyrelsens forslag til fastsættelse af andelskronen til 138,73 kr. til afstemning og kunne igen konstatere et overvældende flertal.

Dirigenten konstaterede, at årsrapporten 2011 blev godkendt, herunder at der blev truffet beslutning om at andelskronen fastsættes som foreslået af bestyrelsen til 138,73 kr..

AD 4 – forelæggelse af driftsbudget for 2012 samt til godkendelse, herunder beslutning om eventuel forhøjelse af boligafgiften

Dirigenten bemærkede, at budgettet ligesom årsrapporten var udsendt til foreningens medlemmer ved indkaldelsen af 30. marts 2012, herunder at budgettet var indeholdt i årsrapporten side 7.

Derefter gennemgik dirigenten i hovedtræk budgettet for 2012, i hvilken forbindelse dirigenten blandt andet oplyste følgende:

- der budgetteres med indtægter for 3.611.300 kr.,
- der budgetteres med udgifter for 8.838.350 kr., hvoraf 7.215.250 kr. vedrører det igangværende projekt med udskiftning af faldstammer og vandrør under posten vedligeholdelse,
- således at der budgetteres med et resultat før finansielle poster med -5.227.050 kr.,
- der budgetteres med finansielle udgifter med 816.400 kr., og
- således at der budgetteres med et underskud på 6.043.450 kr., hvilket underskud finansieres ved låneoptagelsen i februar måned 2012.

Dirigenten forespurgte, om der var spørgsmål til budgettet, hvilket ikke var tilfældet.

Dirigenten satte herefter budgettet for 2012 til afstemning og kunne konstatere, at budgettet var godkendt med et overvældende flertal.

Ad 5 – Forslag

Ad bestyrelsens forslag A

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsen havde fremsat forslag A, der var indeholdt i indkaldelsen af 30. marts 2012. Dirigenten læste forslaget op i sin helhed og overlod herefter ordet til formand Claus Johnsen, der motiverede bestyrelsens forslag. Claus Johnsen oplyste i den forbindelse, at i der under det igangværende faldstamme- og vandrørprojekt var blevet opsat individuelle vandmålere i de enkelte lejligheder. Vandmålerne vil blive fjernaflæst, mens der endnu ikke er taget stilling til dette spørgsmål for så vidt angår varmemålerne. Videre bemærkede Claus Johnsen, at projektet forventes færdigt til oktober, hvorfor dette vil være et naturligt tidspunkt at igangsætte den særskilte betaling.

Der var alene ganske få bemærkninger til bestyrelsens forslag, hvorefter dirigenten satte dette til afstemning og kunne konstatere, at forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Ad forslag vedrørende fremleje

Dirigenten oplyste, at der udover bestyrelsens forslag var fremkommet et forslag fra Annette Fich, der var modtaget rettidigt. Dirigenten læste forslaget op og overlod herefter ordet til Annette Fich med henblik på, at hun motiverede det fremsatte forslag. Annette Fich forklarede, at baggrunden for forslaget var, at det i øjeblikket var ekstremt vanskeligt at få solgt andele i foreningen. Annette Fich havde selv haft sin lejlighed til salg i et langt stykke tid og til langt under andelskronen, hvorfor hun stod til at tabe mange penge ved et salg. Hun havde endvidere drøftet problemstillingen med andre andelshavere i foreningen og havde i den forbindelse modtaget 9 fuldmagter fra andelshavere, der ikke var til stede på generalforsamlingen, men som støttede op om forslaget.

Dirigenten bemærkede, at der var tale om et ændringsforslag til vedtægterne, hvorfor vedtagelse ville kræve kvalificeret flertal. Såfremt forslaget skulle kunne vedtages på generalforsamlingen ville det kræve, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var til stede, hvilken betingelse ikke var opfyldt. Forslaget ville således kun kunne vedtages foreløbigt på den

ordinære generalforsamling og endelig vedtagelse ville kræve afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling.

Der var her en længere drøftelse af det fremsatte forslag, herunder særligt de potentielle problemer, som en udvidet fremlejmulighed kunne give. I den forbindelse bemærkede bestyrelsen, at bestyrelsen var af den klare opfattelse, at man selv skal bebo sin andel, og at der ofte er problemer med manglende respekt af ejendommen, øget administration, øgede udgifter til renholdelse, storskrald m.m., når der sker fremleje. Flere andelshaver tilkendegav deres støtte til bestyrelsens holdning, mens andre støttede op om Annette Fichs synspunkt.

En andelshaver foreslog, at man kunne tidsbegrænse forslaget f.eks. frem til år 2014 for herefter at gå tilbage til de nugældende regler. Annette Fich tilkendegav, at en periode på 2 år kunne være brugbart, men at ½ år ikke kunne bruges til noget. Dirigenten bemærkede, at dette ville kræve, at der blev fremsat et ændringsforslag.

Bestyrelsen sluttede drøftelserne af med at bemærke, at uanset bestyrelsens generelle holdning til problematikken, så havde bestyrelsen også problemer med selve formuleringen af forslaget – særligt den passus, hvorefter foreningen med ”*rimelig grund*” kan modsætte sig fremleje, da denne formulering er meget upræcis.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne konstatere, at i alt 29 andelshavere inklusiv fuldmagter stemte for forslaget, mens 19 andelshavere stemte imod forslaget. Da der således ikke var 2/3 flertal blandt de fremmødte, der stemte for forslaget konstaterede dirigenten, at forslaget var bortfaldet.

Ad forslag vedrørende ny byggestyring m.m.

Dirigenten bemærkede, at en andelshaver havde fremsat et forslag til behandling på generalforsamlingen. Forslaget var omdelt til samtlige andelshavere, men var imidlertid ikke fremsendt til formanden inden for den i vedtægternes § 25 fastsatte frist. Forslaget var herefter ikke fremsat rettidigt, men bestyrelsen havde over for dirigenten tilkendegivet, at man var indstillet på at lade forslaget komme til drøftelse på generalforsamling. Dirigenten bemærkede videre, at da forslaget ikke var fremsat rettidigt, kunne det ikke sættes til afstemning.

Dirigenten læste herefter forslaget op og overlod efterfølgende ordet til forslagsstilleren, der bemærkede, at det arbejde, der indtil nu var udført i forbindelse med udskiftningen af faldstammer og vandrør efter hans opfattelse var decideret klamphuggeri, samt at der ham be-

kendt ikke var en eneste lejlighed, hvor arbejderne var udført korrekt og tilfredsstillende på nuværende tidspunkt.

Dirigenten bemærkede, at dette emne allerede havde været diskuteret indgående i forbindelse med aflæggelsen af bestyrelsens beretning.

En andelshaver stillede spørgsmålstegn ved forslagsstillerens kompetence til at udtale sig om de pågældende forhold, herunder om han havde en uddannelse inden for VVS-verdenen, hvilket spørgsmål forslagsstilleren besvarede benægtende.

Der var herefter endnu en gang en længere drøftelse af de problemer, der er blevet konstateret i forbindelse med den igangværende udskiftning af faldstammer og vandrør. Claus Johnsen bemærkede, at bestyrelsen havde forelagt det af forslagsstilleren fremsatte forslag for Klaus Mortensen, og Claus Johnsen ville i den forbindelse gerne læse en mail op fra Klaus Mortensen som svar herpå. Af mailen fra Klaus Mortensen fremgik blandt andet, at han var meget uforstående over for de fremsatte påstande, samt at han blandt VVS-folkene havde konstateret en meget dårlig stemning netop på grund af de mange beskyldninger fra forslagsstillerens side. Klaus Mortensen tilkendegav videre, at flere af de i forslaget oplyste forhold var decideret usande, mens andre forhold allerede var blevet udbedret på nuværende tidspunkt. Afslutningsvis oplyste Klaus Mortensen, at man indtil nu havde koncentreret sig om lejlighederne, hvorfor fællesområderne endnu ikke var gennemgået.

Forslagsstilleren bemærkede, at han havde taget adskillige billeder af de udførte arbejder efter at arbejderne efter sigende skulle være blevet godkendt/afleveret, men på billederne kunne fortsat konstateres væsentligt mangler.

Claus Johnsen tilkendegav, at bestyrelsen meget gerne ville have udleveret dette billedmateriale, og det blev herefter aftalt, at Claus Johnsen sammen med forslagsstilleren skulle gennemgå billedmaterialet, hvorefter dette vil blive udleveret til bestyrelsen.

Da der herefter ikke var yderligere bemærkninger, erklærede dirigenten dette punkt på dagsordenen for udtømt.

Annette Fich meddelte, at hun ønskede at ændre formuleringen af det af hende fremsatte forslag vedrørende fremleje, og dirigenten bemærkede, at dette ikke var muligt på nuværende tidspunkt, idet forslaget i sin oprindelige ordlyd allerede havde været sat til afstemning og var blevet forkastet.

Ad 6 – Valg af bestyrelse

Dirigenten oplyste, at Gunnar Cedermann var på valg og var villig til genvalg.

Claus Johnsen bemærkede, at Klaus Eichild Pedersen ønskede at udtræde af bestyrelsen for i stedet at være bestyrelsessuppleant.

Dirigenten forespurgte de fremmødte på generalforsamlingen, om der var nogen, der var villige til at stille op, og Ruben Knudsen (Wilkensvej 16D, 2. tv.) meddelte sit kandidatur.

Da der ikke var øvrige modkandidater konstaterede dirigenten, at Gunner Cedermann og Ruben Knudsen blev genvalgt/valgt som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode, og dirigenten lykønskede dem med valget.

Herefter består bestyrelsen af

- Claus Johnsen
- Gunner Cedermann
- Ruben Knudsen
- Martin Jørgensen
- Vibeke Winther

Ad 7 – Valg af suppleanter

Dirigenten bemærkede, at Ib David Lomholt Thomsen ikke genopstillede, men at Jakob Schmidt var villig til genvalg. Desuden meddelte Lars Elgaard (Wilkensvej 12, st. th.), at han var villig til at opstille som bestyrelsessuppleant. Derudover havde Klaus Eichild Pedersen meddelt, at han udtrådte af bestyrelsen for i stedet at blive suppleant.

Da der ikke var andre kandidater, konstaterede dirigenten, at Lars Elgaard, Jakob Schmidt og Klaus Eichild Pedersen blev valgt som suppleanter, og dirigenten lykønskede med valget.

Ad 8 – Valg af administrator

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard, blev genvalgt uden modkandidater og takkede for valget.

Ad 9 – Valg af revisor

Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt uden modkandidater.

Claus Johnsen bemærkede i den forbindelse, at det ikke er en del af aftalen med Deloitte, at revisor skal deltage i generalforsamlingen, og at administrator Henrik Holtegaard i øvrigt var fuldt ud kompetent til at gennemgå årsrapport, budget m.m..

Ad 10 – Eventuelt

Dirigenten bemærkede, at man nu var nået til dagsordenens sidste punkt, og at ordet var frit.

Der var alene ganske få emner til debat, herunder bemærkede en andelshaver, at han syntes Internettet i foreningen var ekstremt langsomt. Ruben Knudsen oplyste, at han selv havde samme problem, og at han i øjeblikket var i dialog med foreningens udbyder omkring mulighederne for i stedet at få fibernet. Ruben Knudsen ville tage dette punkt op med den øvrige bestyrelse.

En andelshaver spurgte til, hvad planen var for legepladsen, herunder at han havde forstået, at der tidligere havde været afsat 100.000 kr. hertil. Claus Johnsen bemærkede, at det i princippet var korrekt, men at beløbet ikke havde været bundet, således at det skulle bruges på legepladsen, og man havde i bestyrelsen valgt at prioritere andre ting højere.

En andelshaver spurgte om det ville være muligt at ændre reglerne for vedtagelse af forslag fremsat på generalforsamlingen, og dirigenten bemærkede, at dette var muligt, men at det ville kræve kvalificeret flertal, da der var tale om en vedtægtsændring.

En andelshaver bemærkede, at der tit var problemer med låsen til storskraldsrummet og bestyrelsen bemærkede, at man var opmærksom herpå, samt man gerne ville have udskiftet låsene, når dette er muligt.

* * * * *

Da der ikke herefter forelå yderligere til behandling, erklærede dirigenten generalforsamlingen for afsluttet kl. 21.35 og ønskede alle en god hjemfart.



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Som dirigent

Henrik Amand Holtegaard

I bestyrelsen:

Claus Johnsen

Gunnar Cedermann

Ruben Knudsen

Martin Jørgensen

Vibeke Winther