

Referat ordinær generalforsamling – del 2.

År 2011, den 22. februar, kl. 19.00 afholdtes anden del af den ordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Sonninghus II. Første del blev afholdt d. 11. januar 2011, hvorfra særskilt referat foreligger. Generalforsamlingen blev afholdt på Metropol, Den Sociale Højskole, Kronprinsesse Sofies Vej 35, 2000 Frederiksberg.

Bestyrelsesformand Morten Buch Sørensen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Thomas Rysgaard Rasmussen fra Grubbe Advokater (administrator), der erklærede generalforsamlingen for indvarslet som krævet i vedtægten, ligesom det blev konstateret at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægten og indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af 84 andelshavere var der mødt 20. Ingen havde ladet sig repræsentere ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

2. Forslag fra bestyrelsen om, at såfremt den offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10 2010 (der forventes offentliggjort ultimo februar/primo marts 2011) udviser et fald, er bestyrelsen bemyndiget af generalforsamlingen til at nedsætte andelspriserne til et niveau baseret på en om beregnet egenkapital pr. 1. oktober 2010, så andelene samlet prissættes med en buffer ift. maksimalt mulige priser, fastsat efter nærmere beslutning fra generalforsamlingen.
-

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen oplyste, at foreningen netop havde modtaget den ny offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010. Vurderingen er uændret i forhold til vurderingen pr. 2008, hvorfor forslaget ikke længere er relevant og derfor ikke kommer til behandling.

3. Forslag.

Generalforsamlingen behandlede herefter de forslag, som ikke nåede til behandling på den første generalforsamling.

- 13 Forslag fra Thomas Marius Hansen: Der nedsættes arbejdsgruppe for (re)etablering af værksted/hobbyrum i varmecentral. Der kunne afsættes

et beløb afhængig af ambitioner på f.eks. 10.000Dkr.

Forslagsstiller Thomas Marius Hansen præsenterede sit forslag og gentog motivationen, som optrykt med indkaldelsens bilag 1.

Generalforsamlingen drøftede forslaget, og der var enighed om, at såfremt forslaget vedtages og der nedsættes en arbejdsgruppe, så skal arbejdsgruppen være underlagt bestyrelsen, og bestyrelsen skal godkende indkøb der ønskes foretaget af arbejdsgruppen. Det blev endvidere besluttet at arbejdsgruppens budgetramme sættes som forslået på kr. 10.000,00.

Dirigenten satte det således korrigerede forslag til afstemning. Forslaget blev vedtaget, idet 11 stemte for, 6 stemte imod og 3 hverken stemte for eller imod.

Til arbejdsgruppen valgtes: Thomas Marius Hansen og Rasmus Rasmussen.

14 Forslag fra Thomas Marius Hansen: Der nedsættes arbejdsgruppe for etablering af fælles foreningslokale. Der kunne afsættes et beløb afhængig af ambitioner på f.eks. 10.000Dkr.

Forslagsstiller Thomas Marius Hansen præsenterede sit forslag og uddybede, at forslaget angik lokalet, der ligger i kælderen mellem opgang A og B (modsat bestyrelseslokalet). Lokalet er godt nok aktuelt udlejet, men kan opsiges.

Thomas Marius Hansens intention er, at lokalet kan bruges til mødelokale, festlokale eller lokale til overnattende gæster. Lokalet har cirka samme størrelse som bestyrelseslokalet.

Generalforsamlingen drøftede herefter forslaget.

Forespurgt kunne det bekræftes, at der er adgang til at etablere vandforsyning til lokalet. Derudover vil der skulle afholdes udgifter til maling af lokalerne.

En andelshaver gav udtryk for, at idéen med et lokale til overnattende gæster er udmærket, men vedkommende ønskede ikke, at lokalet benyttes til fester. Samme andelshaver gav udtryk for, at det efter vedkommendes opfattelse ikke er rimeligt at opsiges en mangeårig lejer, og at foreningen i stedet bør vente, til der kommer ledige erhvervslejemål. Endeligt blev det bemærket, at der i ejendommen er tre offentligt tilgængelige toiletter, hvorfor det ikke efter vedkommendes opfattelse, er nødvendigt at etablere yderligere toiletfaciliteter til eventuelle overnattende gæster.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 2 stemte for, 12 stemte imod og 6 hverken stemte for eller imod.

- 15 Forslag fra Thomas Marius Hansen: Der ønskes fremlagt de samlede udgifter til porte mod Mariendalsvej samt givet et forventet overslag på de årlige udgifter til vedligeholdelse og rengøring. Bestyrelsens bedes fremlægge en plan for portenes videre skæbne. Endvidere ønskes det vedtaget, at bestyrelsen skal finde og placere det økonomiske ansvar for projektet.**
-

Forslagsstiller Thomas Marius Hansen præsenterede sit forslag.

Bestyrelsesformand Morten Buch Sørensen replicerede, at bestyrelsen i et nyhedsbrev har beskrevet de samlede udgifter ved portprojektet og efter Mortens erindring ligger beløbet på samlet cirka kr. 400-500.000,00.

Morten Buch Sørensen gav udtryk for, at Thomas Marius Hansens utilfredshed var forståelig, men at det er vigtigt at skille tingene ad. Der skal således være et samtaleanlæg, hvis der er porte. Løbende bestyrelser og generalforsamlinger har ansvaret for at lade portprojektet fortsætte som sket.

Det drøftedes, om de nuværende porte blot kan sættes i "frigear" uden benyttelse af automatikken, hvilket blev besvaret med et "måske", men at det formentlig vil være for tungt at skubbe portene op uden hjælp fra automatikken – særligt hvis der er vindmodstand.

En andelshaver foreslog at man indkøber aluporte, som f.eks. dem på Mariendalsvej nr. 50.

Som opfølgning på debatten trak Thomas Marius Hansen sit forslag, der således ikke kom til afstemning.

- 16 Forslag fra Thomas Marius Hansen: Det foreslås et billigere og alternativt administrationsselskab.**
-

Forslagsstiller Thomas Marius Hansen præsenterede sit forslag og oplyste, at forslaget ikke skal tages som udtryk for utilfredshed med den nuværende administration, men som et forsøg på at finde besparelser på driften.

I forlængelse af Thomas Marius Hansens præsentation redegjorde advokat Thomas Rysgaard Rasmussen fra administrationen kort for forskellen mellem foreningens nuværende administrationsaftale med Grubbe Advokater og den administrationsaftale, som Thomas Marius Hansen havde indhentet fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen fremhævede flere opgaver, der hos Sven Westergaards Ejendomsadministration kun udføres mod yderligere betaling udover det faste honorar, men som er inkluderet i Grubbe Advokaters faste administrationshonorar.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen tilbød herefter at forlade lokalet med henblik på, at generalforsamlingen kunne få lejlighed til at drøfte Thomas Marius Hansens forslag frit. I advokat Thomas Rysgaard Rasmussens fravær valgtes Kristine Holm Sjølander som referent og Morten Buch Sørensen som dirigent:

Thomas Marius Hansen anførte udover sin motivation i bilag 1, at vi med fordel kunne overveje et administrationsselskab hvis hovedfelt var ejendomsadministration. Dermed kunne vi trække på deres tekniske og håndværksmæssige kapacitet, hvilket flere andelshavere gav udtryk for ville være positivt.

Flere andelshavere mente, at Thomas Marius Hansen skulle have forberedt forslaget bedre således, at GF havde haft lejlighed til at gennemse det tilbud fra Westergaard Ejendomsadministration som Thomas Marius Hansen havde indhentet, og som kun bestyrelsen havde haft lejlighed til at gennemlæse.

To andelshavere bemærkede, at vores samarbejde med Grubbe gør det nemmere at låne penge til at købe vores lejligheder, og at vores mangeårige samarbejde med Grubbe har været med til at sikre den økonomiske stabilitet i foreningen, som nytilflyttere og fraflyttere kan drage stor fordel af.

Morten Buch Sørensen foreslog, at man lavede et ændringsforslag, så GF kunne bede bestyrelsen om at undersøge markedet for ejendomsadministration nærmere, og præsentere tre tilbud på alternative ejendomsadministratorer til næste GF i januar 2012.

Ændringsforslaget blev vedtaget med 11 stemmer for, 5 stemmer imod og 2 stemmer hverken for eller imod.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen genoptog derefter hvervet som dirigent og referent.

17 Forslag fra Thomas Marius Hansen: Det foreslås at brug af vaskerummet frigives til brug hele døgnet - såfremt overbo til vaskerummet ikke er chikaneret af støj fra maskinerne.

Efter en kort drøftelse af forslaget oplyste Thomas Marius Hansen, at forslaget blev trukket, og det kom således ikke til afstemning.

m1 Forslag fra Morten Buch Sørensen: Regulering af boligafgift. Jeg foreslår at boligafgiften i de næste to år stiger med 3% om året, og at det tilstræbes at årsbudgettet senest 2014 udviser over (et mindre) overskud. Det betyder at indtægter reguleres så det kan gennemføres. Dette gøres for at sikre foreningen en buffer til fremtidige forbedringer.

Det blev oplyst, at Morten Buch Sørensens forslag om forhøjelse af boligafgiften var blevet behandlet og vedtaget på den første del af den ordinære generalforsamling, og forslaget kom således ikke til behandling igen.

m2 Forslag fra Morten Buch Sørensen: Ny porte.

Jeg foreslår at de nuværende porte nedtages og nye porte indkøbes og opsættes. Der foreslås indkøb af u-automatiske stålporte ala Mariendalsvej 61, som kobles på det nuværende samtaleanlæg. Til det afsættes 60.000 ex moms.

Forslagsstiller Morten Buch Sørensen præsenterede sit forslag og præciserede, at foreningens nuværende porte efter Morten Buch Sørensens opfattelse aldrig kommer til at fungere. Da foreningen imidlertid bør have porte foreslås det, at foreningen køber almindelige stålporte. Al mekanik skal i den forbindelse fjernes, så portene ikke fremtidigt er forsynet med mekanik der kan gå i stykker.

En andelshaver tilkendegav at være enig i forslaget, men appellerede til, at der tages hensyn til de beboere, der bor ovenpå med hensyn til støj fra portene.

En andelshaver ønskede oplyst, om Morten Buch Sørensens budget på kr. 60.000,00 eksklusive moms er baseret på et egentlig tilbud, hvortil Morten Buch Sørensen oplyste, at det ikke er tilfældet. Generalforsamlingen drøftede herefter at hæve budgettet til kr. 150.000,00, hvilket der var enighed om, således at forslagets budgetramme på dette punkt ændres.

Det blev endvidere drøftet, at såfremt forslaget vedtages, så vil bestyrelsen afholde et beboermøde, hvor bestyrelsens nye portløsning vil blive præsenteret.

Dirigenten satte det således ændrede forslag med en budgetramme på kr. 150.000,00 inklusive moms til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

n1 Forslag fra Jens Peter Skaarup: Offentlighed omkring foreningsbeslutninger

Offentliggørelse af referater (evt. beslutningsreferater) fra alle møder afholdt i AB Sonninghus II's regi (herunder bestyrelse og de til enhver tid nedsatte undergrupper) for derigennem at sikre, at bestyrelsen/undergrupper/enkeltpersoner ikke træffer beslutninger uden mandat. Personsager skal naturligvis ikke offentliggøres.

Jens Peter Skaarup, der havde deltaget fra generalforsamlingens start, havde på dette tidspunkt forladt generalforsamlingen. Generalforsamlingen drøftede forslaget uden Jens Peter Skaarup. Bestyrelsesformand Morten Buch Sørensen oplyste, at forslaget ville indebære en stor mængde dobbeltarbejde for bestyrelsen, og henviste i stedet andelshaverne til at holde sig orienteret via bestyrelsens nyhedsbrev.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 2 stemte for, 13 stemte imod og 4 hverken stemte for eller imod.

n2 Forslag fra Jens Peter Skaarup: Vedr. punkterne e og f - have.

Uanset udfaldet af dagsordenens punkt e) vil jeg opfordre generalforsamlingen til at vedtage det rundsendte reglement for havegruppe.

Det blev bemærket, at forslagsstiller Jens Peter Skaarup havde trukket forslaget på den første ordinære generalforsamling, hvorfor forslaget ikke kom til behandling.

- n3 Forslag fra Jens Peter Skaarup: (snarere et tillæg til punkt h – vedr. aftræksrør i jord til tumbler)
Såfremt punktet vedtages vil jeg opfordre til at arbejdet koordineres med den forestående kloakrenovering og efterfølgende asfaltretablering for at minimere udgifter og gener i forbindelse med gravearbejder..
-

Det blev igen kort konstateret, at Jens Peter Skaarup ikke var til stede.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 2 stemte for, 11 stemte imod og 5 hverken stemte for eller imod.

4. Eventuelt.

Under dette punkt modtog bestyrelsen en tak fra en andelshaver for de gode nyhedsbreve.

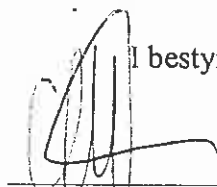
Intet yderligere at protokollere.

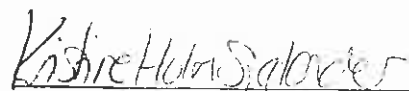
Generalforsamlingen hævet kl. 21.30.

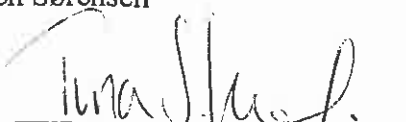
Som dirigent/referent:


 Thomas Rysgaard Rasmussen

I bestyrelsen:


 Morten Buch Sørensen


 Kristine Holm Sjølander


 Tina Iversen


 Lene Christensen


 Jens Peter Skaarup