

Andelsboligforeningen Aabo

www.aabonet.dk/bestyrelsen@aabonet.dk

Hillerødgade 27, st.tv.
2200 København N.

År 2018, den 12. marts, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Aabo på Skolen på Duevej, Duevej 63, 2000 Frederiksberg.

DAGSORDEN:

1. Velkommen.

Formand Mette Sarstedt bød velkommen og præsenterede panelet bestående af medlemmer af bestyrelsen Nashaat Nasser, Christina Droob-Kirstein, og Frank Brockmann.

Fra Wantzin Ejendomsadvokater deltog advokat Nicholas Wantzin og advokat Susanne M. Ipsen.

Bestyrelsesmedlem Martin Cronwald kunne beklageligvis ikke være til stede.

Formand Mette Sarstedt præsenterede endvidere Jesper Friis og Sarah Lund Christiansen fra Peter Jahn & Partner, der ville orientere om tag- og vinduesprojektet under dagsordenens punkt 4.

2. Valg af dirigent.

Bestyrelsen indstillede bestyrelsesmedlem Christiana Droob-Kirstein som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten oplyste, at ud af 64 andele var 25 repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt, og generalforsamlingen var således beslutningsdygtig med undtagelse af de fremsatte forslag om vedtægtsændringer, der krævede, at 2/3 af samtlige andele var repræsenterede. Advokat Susanne M. Ipsen tog referat.

3. Valg af stemmeudvalg.

Dirigenten oplyste, at der skulle nedsættes et stemmeudvalg, og Maja Sørensen og Kennie Larsen påtog sig hvervet.

4. Bestyrelsens beretning samt orientering fra PJP.

Bestyrelsens beretning var omdelt inden generalforsamlingen, og formand Mette Sarstedt oplyste supplerende, at bestyrelsen havde besluttet at gennemgå leverandøraftaler, herunder vedrørende vicevært, trappevask, og administration.

Fremadrettet ville bestyrelsen se på f.eks. skybrudssikring og det kommende altanprojekt.

Det blev endvidere oplyst, at bestyrelsen havde fremsendt et høringsvar til kommunen angående omlægning af busdriften, der ikke var hensigtsmæssig, set med bestyrelsens øjne.

På et spørgsmål oplyste formand Mette Sarstedt, at man ville ansøge kommunen om tilskud til forbedring af gården.

Herefter redegjorde Jesper Friis for tag- og vinduesprojektet og oplyste, at arbejdet på gård-siden forventedes afsluttet i løbet af uge 11, hvorefter stilladset formentlig ville blive nedtaget i uge 12-13.

Også for så vidt gadesiden over gesimsniveau var forventningen, at stilladset ville blive nedtaget i løbet af uge 13-15.

I løbet af uge 10-14 ville arbejdet på underfacaden blive udført.

Når arbejdet var færdigmeldt, ville beboerne få udleveret et kontrolskema vedrørende eventuelle indvendige mangler, hvor Peter Jahn & Partner ville tage sig af kontrol af det udvendige arbejde.

Der blev rejst indsigelse mod, at bestyrelsen havde iværksat ekstraarbejder for ca. kr. 800.000 uden generalforsamlingens godkendelse.

Jesper Friis oplyste, at man desværre havde konstateret, at de områder, hvor der skulle omfuges, var langt mere udbredte end først antaget. Da udgiften til stillads var meget høj, var det rådgiverens anbefaling, at arbejdet blev udført samtidigt med tag- og vinduesprojektet.

Formand Mette Sarstedt forklarede, at udfordringen for bestyrelsen havde været, at udgiften til en løsning, der alene ville holde nogle få år, steg til kr. 300.000-400.000.

Advokat Nicholas Wantzin redegjorde for låneoptagelsen i forbindelse med tag- og vinduesprojektet og oplyste, at forudsætningen for at igangsætte dette ekstraarbejde havde været, at det kunne holdes inden for budgettet, således at det ikke var påkrævet med en ny låneoptagning.

Da det var tilfældet, og da det hastede med at træffe en beslutning, besluttede bestyrelsen at igangsætte arbejdet uden at indkalde til en generalforsamling.

Beretningen blev herefter taget til efterretning med samtlige stemmer for.

5. Forelæggelse af årsrapport for 2017 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten herunder andelskronen.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik årsregnskabet i nøgletal, herunder andelskroneberegningen, hvoraf fremgik, at bestyrelsen stillede forslag om en andelskrone på 1.116,31 pr. fordelingstal.

Efter enkelte spørgsmål og besvarelser heraf satte dirigenten godkendelse af regnskabet til afstemning, og kunne konstatere, at det blev godkendt med samtlige stemmer for.

Der var herefter en drøftelse om andelstanken kontra en stigning i andelsværdierne, hvorefter dirigenten satte bestyrelsens forslag til en andelskrone på 1.116,31 pr. fordelingstal til afstemning, og denne blev godkendt med 21 stemmer for, og 4 imod.

6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018 til godkendelse samt evt. ændring af boligafgift.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet, hvoraf fremgik, at bestyrelsen ikke stillede forslag om en stigning i fællesudgifterne.

Der var ingen spørgsmål til drifts- og likviditetsbudgettet, der efter en afstemning blev godkendt med samtlige stemmer for.

7. Forslag.

Dirigenten oplyste, at samtlige forslag om ændring af vedtægterne kunne vedtages foreløbigt, såfremt 2/3 af de repræsenterede medlemmer stemte for.

a) Forslag fra bestyrelsen om, at § 7.1 om oprettelse af en boligaftale slettes af foreningens vedtægter. Eksisterende § 7.2 bliver herefter til § 7.1.

Advokat Susanne M. Ipsen redegjorde for forslaget, herunder at en boligaftale ikke længere havde nogen praktisk betydning, da bestemmelser om anvendelse af boligen, fællesarealer mv. nu fremgik af overdragelsesaftalen.

Efter enkelte spørgsmål blev bestyrelsens forslag sat til afstemning. Forslaget blev foreløbigt vedtaget med samtlige stemmer for, men da ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, vil der blive indkaldt til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3's flertal, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

b) Forslag fra bestyrelsen om, at § 6.4 om udstedelse af andelsbeviser slettes af foreningens vedtægter.

Advokat Susanne M. Ipsen forklarede, at andelsbeviset ikke længere havde nogen juridisk betydning, idet overdragelsesaftalen var det juridisk bindende dokument mellem køber, sælger og bestyrelsen, samt at pengeinstitutterne i dag anvendte Andelsboligbogen i forbindelse med optagelse af lån.

Efter nogle få spørgsmål blev også dette forslag foreløbigt vedtaget med alle stemmer for, men da ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, vil der blive indkaldt til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3's flertal, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

c) Forslag fra bestyrelsen om en ny § 15.7, hvorefter den nuværende § 15.7 og § 15.8 ophæves.

Advokat Susanne M. Ipsen redegjorde for forskellen mellem den eksisterende bestemmelse og bestyrelsens ændringsforslag, hvor det blev fremhævet, at man nu fastsatte en frist på 6 måneder inden for hvilken, køber skulle gøre eventuelle mangelsindsigelser gældende. Da ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, vil der blive indkaldt til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3's flertal, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Der udspandt sig en livlig diskussion om mangler, tilbagehold og tidsfrister, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning, og kunne konstatere, at det blev foreløbigt vedtaget med 22 stemmer for og 2 blanke, idet en andelshaver havde forladt generalforsamlingen.

d) Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse af ny § 24a.

Advokat Susanne M. Ipsen oplyste, at en vedtagelse af forslaget ville medføre, at bestyrelsen og administrationen fik mulighed for at kommunikere digitalt med medlemmerne.

Da der ikke var nogle spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning, og det blev foreløbigt vedtaget med enstemmighed, men da ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, vil der blive indkaldt til ny generalforsamling og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3's flertal, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

8. Valg til bestyrelsen.

Mette Sarstedt var på valg og villig til genvalg. Mette Sarstedt blev valgt som formand med 22 stemmer for og 2 blanke.

Martin Cronwald var på valg og villig til genvalg. Martin Cronwald blev valgt med 20 stemmer for og 4 blanke.

Christina Droob-Kirstein var ligeledes på valg og villig til genvalg. Christina Droob-Kirstein blev valgt med 21 stemmer for og 3 blanke.

Som suppleanter for 1 år valgtes i prioriteret rækkefølge Kenneth Hamilton, Peter Arenfeldt Larsen og Line Strand.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Mette Sarstedt (formand), Nashaat Nasser, Frank Brockmann, Martin Moll Cronwald og Christina Droob-Kirstein.

9. Orientering.

Bestyrelsesformand Mette Sarstedt oplyste, at bestyrelsen ikke havde noget til dette punkt.

10. Eventuelt.

Bestyrelsesformand Mette Sarstedt spurgte, om der i forlængelse af drøftelserne under punktet "bestyrelsens beretning" var nogen, der ville indgå i et udvalg vedrørende forskønnelse af gård/have.

Hanne Brit Hansen (Hillerødgade 27, 4. tv.), Anne Lærke Frisk (Hillerødgade 29, 2. tv.) og Lars Martinen (Hillerødgade 25B, st.) meldte sig med generalforsamlingens tilslutning.

Et medlem efterlyste information i forbindelse med foreningens tilslutning til Pro-Bo, hvilket formand Mette Sarstedt beklagede, at bestyrelsen ikke havde videresendt. Advokat Nicholas Wantzin forklarede, at der var tale om en kommunikationsplatform, hvor bestyrelsen, medlemmerne og administrator kan kommunikere med hinanden.

På forespørgsel oplyste formand Mette Sarstedt, at der ville blive indkaldt til arbejdsweekend, når stilladset var fjernet.

Det blev påpeget, at entreprenøren ikke ryddede op, når de forlod arbejdspladsen, samt at flere hoveddøre og køkkendøre stod åbne.

Afslutningsvist blev det ligeledes på forespørgsel oplyst, at alle døre og porten ville blive sat i stand malermæssigt.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.30.

Som referent:

Susanne M. Ipsen

I bestyrelsen:

Mette Frederiksen Sarstedt
(formand)

Christina Droob-Kirstein
(dirigent)

Martin Moll Cronwald

Nashaat Nasser

Frank Brockmann