

År 2015, den 22. april afholdtes ordinær generalforsamling i **B/F Prøvestenen** i Sløjfen, Øresundsvej 69, 2300 København S.

Der var repræsenteret 46 og senere under mødet 47 af 94 andelshavere samt administrator, advokat Jens Duus.

Dagsorden for generalforsamlingen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå aftale samt bemyndigelse til at optage en kredit stor kr. 1,5 mill. til brug for færdiggørelse af trapperne.
 - b. Ændring af vedtægternes § 14.
6. Valg af bestyrelsen:
 - a. Formanden Jan Jensen er ikke på valg.
 - b. Isabell S. Langhoff er på valg.
Martin Munch er på valg.
David Silset og Frank Johnsen er ikke på valg.
 - c. Valg af suppleanter.
7. Valg af administrator, advokat Jens Duus
8. Valg af revisor, statsaut. revisor Niels Harder.
9. Eventuelt.

Ad pkt. 1 – Valg af dirigent.

Formanden Jan Jensen bød velkommen og foreslog administrator, advokat Jens Duus som dirigent. Ingen andre blev foreslået.

Jens Duus kunne konstatere, at der var indkaldt med behørigt varsel, at der var det fornødne antal medlemmer til stede og endelig at generalforsamlingen blev afholdt rettidigt i henhold til vedtægterne.

Ingen havde bemærkninger til en lovlig og beslutningsdygtig generalforsamling, men Dan Pedersen henviste til, at dagsorden ikke var korrekt, idet der i henhold til vedtægternes § 37 skal vælges kritiske revisorer.

Dirigenten bekræftede, at § 37 ikke var overholdt, men henviste til, at der efter Jens Duus' overtagelse af administrationen blev besluttet ikke at vælge kritiske revisorer, da man var overgået til professionel administration.

Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning

Der blev henvist til den omdelte skriftlige beretning.

Fra en andelshaver blev det tilkendegivet, at der var tale om en lidt ”tynd” beretning og ønskede oplysning om, hvem der boede i det tidligere beboerlokale.

Dette blev besvaret med, at det tidligere beboerlokale havde været solgt med henblik på bolig som andelsbolig, men at det var blevet konstateret, at der var visse krav til indretningen til bad og toilet, som ikke var blevet overholdt og derfor kunne handlen ikke gennemføres.

Bestyrelsen har derfor ladet lejligheden udleje erhvervsmæssigt i 5 måneder, hvilken aftale er udløbet pr. 1. april 2015.

På forespørgsel om en konkret overtagelse af en lejlighed blev det besvaret med, at der var tale om bytte.

Man har således ikke været inde over ventelisterne i henhold til vedtægterne, da bestyrelsen har henholdt sig til den bytteret, der er foreskrevet i vedtægterne, dog har man ikke benyttet den praksis i vedtægterne om at bytte skal ske i henhold til opslag..

Der var generel opfordring til mere åbenhed om beslutninger i bestyrelsen, hvilket først og fremmest skulle ske via hjemmesiden, men også gerne med opslag for de beboere, der ikke har mulighed for at se hjemmesiden.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad pkt. 3 – Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.

Administrator Jens Duus gennemgik årsrapport med tilhørende balance og oplysning om andelsværdi.

En andelshaver tilkendegav, at regnskabet ikke var underskrevet, hvilket dog blev oplyst, at dette var tilfældet, men at de omdelte regnskaber er uden underskrift, da regnskabet først forelå fra revisors hånd kort tid før fristen for omdeling og at man hellere ville sørge for, at medlemmerne havde regnskabet i god tid frem for, at man skulle vente på, at det underskrevne regnskab blev kopieret.

Jens Duus henviste til, at renovering af el-tavler og hovedtrapper er blevet aktiveret, men at disse poster ikke er godkendt af kommunen.

Om andelsværdien henvistes til det omdelte skema med individuelle oplysninger om andelsværdi indeholdende de andele af egenkapitalen, som fører til andelsværdien.

Heri er ikke længere indeholdt fjernvarmeafdrag, men i stedet et afdrag i forhold til skemaet sidste år.

En beboer efterlyste oplysninger om lejeindtægten i nøgletallene.

Regnskabet og dermed den oplyste andelsværdi blev godkendt.

Ad pkt. 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Jens Duus redegjorde for en uændret boligafgift, men nu uden fjernvarmebidrag, hvilket de andelshavere, der fortsat har betalt til dette, ville kunne mærke det ved kommende opkrævninger efter denne generalforsamling.

Til hensættelsesbeløbene oplyst nederst i budgettet blev der spurgt til udgifter til el-tavler om de havde holdt det oprindelige overslag, tilbud og om man havde indhentet flere tilbud.

Det blev bekræftet, at der var indhentet tre tilbud for el-tavler og også tre tilbud for trapperenovering.

Jan Jensen bekræftede under besvarelse af dette, at de 2013-priser blev fastholdt her i 2015, hvortil en andelshaver tilkendegav, at det måske kunne gøres endnu billigere med det udestående arbejde.

Det blev tilkendegivet, at der ved byggesagerne var sparet byggesagsrådgiver, idet dette var forestået af Jan Jensen.

En andelshaver anbefalede en fremadrettet serviceaftale med håndværkere.

På forespørgsel om der var indeholdt beløb til istandsættelse af festlokalet, var dette ikke umiddelbart anført, men hvis der var likviditet til dette, vil man tage det op, men man afventede kommunens godkendelse af indretningen, herunder spørgsmålet om isolering mod lejligheden ovenover.

Budgettet med uændret boligafgift (og nu uden fjernvarmebidrag) blev godkendt.

Ad pkt. 5 a – Forslag – Bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå aftale samt bemyndigelse til at optage en kredit stor kr. 1,5 mill. til brug for færdiggørelse af trapperne.

Der var i det væsentlige tale om en bevilling til trapperenovering.

På forespørgsel om et hensættelsesbeløb på kr. 2 pr. kvm. pr. md. besluttet for flere år siden, blev det bekræftet, at det er indgået i driften, men at det ikke øremærket kunne ses at have fulgt hensættelsen til trapperenovering, da det ikke var hensat regnskabsmæssigt på en særskilt konto.

Der blev efterlyst ordentlig rengøring ved aflevering af trapperne.

Konkret er en trappe i ringe rengjort stand, men det var heller ikke afleveret endnu.

Der blev spurgt om det var mere fordelagtigt at optage kreditforeningslån, hvortil Jens Duus svarede, at det måske ikke var nødvendigt med det store træk og at det var bestyrelsens ønske snarest muligt at få nedbragt kreditten igen.

37 stemte **for** at give bemyndigelse til bestyrelsen til at optage en kredit på kr. 1,5 mill. og 8 var **imod** og 2 var blanke.

Ad pkt. 5 b – Forslag – Vedtægtsændring af § 14

Leif Horn Nielsen og Anders Gjelsted redegjorde supplerende for forslaget.

Debatten vendte sig mod den nu praktiserede ordning, som efter en vedtægtsændringsindhold ikke er i overensstemmelse med kommunens krav.

Der var forskellig holdning til prioritering af bytteregler kontra overdragelse til familie, ligesom der var bemærkninger til at 2-årsreglen for samliv nu ændredes til 1 år.

For forslaget stemte 20 og 25 var **imod** mens 1 stemme var ugyldig.

Da der er tale om en vedtægtsændring og der i øvrigt heller ikke var flertal for det, er forslaget bortfaldet.

Administrator tager kontakt til kommunen for at høre, hvorledes man vil forholde sig der, mens det med de andelshavere, der har arbejdet med forslaget og andelshavere og bestyrelsen og administrator tages initiativ til at indkalde til en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor et forslag vil kunne gennemføres.

Ad pkt. 6 a – Valg af formand

Formanden Jan Jensen er ikke på valg i år.

Ad pkt. 6 b – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Efter skriftlig afstemning valgtes Isabell S. Langhoff med 32 stemmer og Martin Munch med 31 stemmer, mens Anny Andersen med 15 stemmer og Dan Pedersen fik 12 stemmer.

Ad pkt. 6 c – Valg af suppleanter

Efter skriftlig afstemning af suppleanter valgtes Sofie Jensen med 31 stemmer og Holger Andersen med 19 stemmer, mens Janni fik 15 stemmer og Dan Pedersen og Mie Silset hver fik 7 stemmer.

Bestyrelsen består herefter af:

Jan Jensen (formand), Øresundsvej 66, 3. th. – 1 år
David Silset (best.medl.), Kongedybs Allé 1, 3.tv.– 1 år
Frank Johnsen (best.medl.), Øresundsvej 62, 3.th. – 1 år
Martin Munch (best.medl.), Backersvej 2, 2.th. – 2 år
Isabell S. Langhoff (best.medl.), Prøvestens Allé 2A, st.th. – 2 år

Sofie Bourgouis (suppl.), Øresundsvej 64, 3.th. – 1 år
Holger C. Andersen (suppl.), Øresundsvej 62, 1.th. – 1 år

Ad pkt. 7 – Valg af administrator

Jens Duus blev genvalgt som administrator.

Ad pkt. 8 – Valg af revisor

Statsaut. revisor Niels Harder blev genvalgt som revisor.

Ad pkt. 9 – Eventuelt

En andelshaver tilkendegav, at man måtte bruge hjemmesiden noget mere – også selvom det ikke var alle, der kunne følge med på denne.

Der blev udtrykt klar beklagelse over, at der var efterladt et brugt toilet passagen.

Der var spørgsmål til, hvad der skete med de såkaldte ”miljøveje”.

Bestyrelsen blev opfordret til at følge med i el-priser, da det måske kunne betale sig at skifte leverandør.

En anden andelshaver beklagede sig over hundelorte.

En andelshaver foreslog, at man fjernede sin vaskelås, når man til eksempel var på ferie.

Der var opfordring til, at man ikke efterlod cykler alle mulige steder, herunder i porten, ligesom der var opfordring til at fjerne cykler, der ikke længere blev benyttet. Måske skulle der foretages en gennemgribende cykeloprydning.

På forespørgsel om der var byggesagkyndig til vurdering af lejligheder, blev dertil bekræftet, at man har en arkitekt godkendt af ABF.

Et toilet i en netop handlet andelslejlighed fungerer ikke og selvom bestyrelsen har sendt en blikkenslager på stedet, er det stadig ikke i orden.

En andelshaver spurgte til smæklås på porten.

En andelshaver ville have lys ved affaldscontainerne.

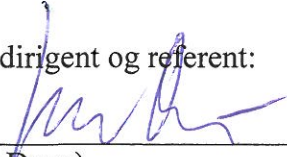
Der var forespørgsel om man kunne lave en overbygning ved grillpladsen.

Rygning på trapper påtalt og har været påtalt af bestyrelsen.

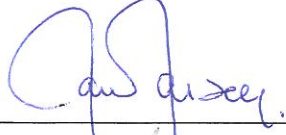

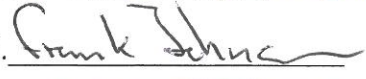
På dette tidspunkt blev Dan Pedersen anmodet om at forlade generalforsamlingen.

En andelshaver opfordrede til, at der blev gjort noget ved ikke blot grillpladsen, men de forhold, som kunne give anledning til bedre opholdsmuligheder i gården.

Da ingen andre ønskede ordet blev generalforsamlingen hævet kl. 21.55.

Som dirigent og referent:


(Jens Duus)

Som bestyrelse:
Jan Jensen, formand: 
Isabel S. Langhoff, best.medl. 
David Silset, best.medl. UDTRÅDT AF BESTYRELSEN
Frank Johnsen, best.medl.  28.04
Martin Munch, best.medl. 