

Referat af generalforsamling i A/B Bejers Bakke tirsdag den 5. april 2011 kl. 19.00.

Eksterne deltagere i generalforsamlingen: Økonomichef Inge Nielsen, VAB samt bygningsinspektør Jørgen Ruud, VAB.

1. Valg af Dirigent.

Hans Nymann opgang 32 3.tv. blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var varslet i henhold til vedtægterne og gennemgik derefter dagsordenen.

30 andelshavere var til stede. Der blev forelagt 7 fuldmagter, hvoraf 3 var ugyldig (duplikater). I alt 34 stemmeberettigede.

Kirsten Jensen og Robert Ludvigsen blev valgt som stemmetællere.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning.

Se vedlagte bilag.

Der var følgende uddybende spørgsmål/svar til bestyrelsens beretning:

Kirsten Jensen: Hvordan foregår det med energimærkning? Kommer de rundt til de forskellige lejligheder?

Viggo: Nej, ingeniøren kiggede på fyret og lidt på isolering og regnede sig frem til resultatet.

Sytter pointerede mht. energimærkning at Per Ove Jensen fra VAB havde givet hende og bestyrelsen forkert vejledning.

Marianne spurgte til hvor mange beboere, der havde problemer med isolering.

Viggo: 7-8 har meldt om isoleringsproblemer + et par andre sager.

Mogens: I forbindelse med 5 års eftersyn var der 16 sager. 5 blev medtaget af VAB (bestyrelsen fastholder at det var VAB der besluttede). Derfor gik han ud af bestyrelsen.

(Bestyrelsens bemærkning: Der var 18 sager hvoraf 7 blev medtaget. Og det var ikke derfor Mogens trådte ud af bestyrelsen).

Dorte Holm: Hvem betaler for udbedringer?

Viggo: Det bliver besluttet af bestyrelsen eller generalforsamlingen afhængigt af beløbets størrelse.

Sytter: Er enig i en bagatelgrænse for bestyrelsen. Ellers kunne man sagsøge foreningen for pengene (vi er forsikrede).

Inge Nielsen: Hører at VAB svigter med 5års eftersyn. Vil undersøge forsikringen hos VAB.

Knud Erik: Berettede at han gik direkte til VAB med en sag han havde. Denne sag er fortsat under behandling.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2010 til godkendelse.

Økonomichef Inge Nielsen fra VAB gennemgik regnskabet for 2010. Regnskabet var omdelt til alle andelshavere inden generalforsamlingen. Derudover oplyste hun om problemet med Realkredit Danmark og de manglende renteindtægter.

Regnskabet viste desværre en underskud på **kr. 59.392**.

Knud Erik: Savner oplysninger om forsikringssummen af bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar som ifølge vedtægterne § 31 stk. 5 skal oplyses i note i regnskabet.

Andelsboligforenings forsikringshold

1. Bygningen er forsikret til fuldt og ny værdi.
2. Løsøre tilhørende ABF er forsikret for indtil kr. 150.000
3. Bestyrelsens ansvar er dækket med indtil kr. 1.400.000
4. Underslæbsforsikring er ikke tegnet.

Dorte Holm: Hvorfor var kontingent til Grundejerforeningen sat til 0 kr.

Inge Nielsen: Det var forventningen da budgettet blev lavet at betaling ville være nulstillet som følge af, at vi havde betalt for meget i kontingent. Desværre blev det ikke sådan.

Flemming Holm: Dækker punktet vedligeholdelse over vinduespuddninger + havearbejde.

Inge: Ja

Michael: Som forslag kunne man kigge på mybanker.dk for at se hvor renten er højere.

Inge: Bestyrelsen er i gang med at kigge på det.

Årsregnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af driftsbudget 2012 til godkendelse.

Inge Nielsen fortsatte med gennemgang af budget 2012.

Som varslet i 2010, indeholder budgettet for 2012 en huslejeforhøjelse på 5,1 %.

Mogens: Har bestyrelsen kigget på alternativer til huslejestigning?

Inge: Bestyrelsen er bekymret med hensyn til salgsmuligheder og har drøftet mange alternativer, inklusiv omlægning af lånene.

Mogens: Vores huslejer er meget høje i forvejen og det gør boligerne svære at sælge. Hvad med et eventuelt dødsbo? Kan bestyrelsen udarbejde et forslag til en ændret lånestruktur?

Viggo: Bestyrelsen er heller ikke interesseret i høj husleje. Bestyrelsen opfordrer VAB til at kigge på vores lånestruktur.

Knud Erik: Opfordrer til at kigge på andre institutter da RD er stort set ene om mange gebyrer.

Henry: Foreningen har forholdsvis meget afdragsfrit lån i forvejen. Synes umiddelbart ikke det kan betale sig at lægge lånene om.

Sytter: Synes det er vigtigt at få det oplyst.

Henry: Enig.

Driftsbudgettet blev godkendt.

5. Indkomne forslag.

Forslag fra Bestyrelsen:

2. Udlejning af festlokalet til E/F Lunden

Forslag om udlejning af festlokalet til E/F Lunden til deres generalforsamling (500 Kr) samt til beboerne fra E/F Lunden (800 Kr).

Viggo: Bestyrelsen ønsker at ændre ordlyden så udlejning til beboerne i E/F Lunden bortfalder. Forslag om udlejning til foreningen i forbindelse med deres generalforsamling fastholdes.

Efter en omfattende debat blev det besluttet, at E/F Lunden i forbindelse med deres generalforsamling kan leje festlokalet for et honorar på kr. 500 til dækning af forbrug, slidtage m.v.

Forslaget blev vedtaget.

1. Takstforhøjelser for udlejning af festlokalet.

Bestyrelsen fremsatte forslag om forhøjelse af prisen for udlejning af festlokalet til 400 Kr. pr. døgn samt 600 Kr. for 2 sammenhængende døgn.

Derudover foreslås en lavere pris for udlejning til overnattende gæster på 200 Kr.

Der var en del debat om **forslaget om takstforhøjelser der blev vedtaget**. Forslaget om overnatning blev **vedtaget under forudsætning af, at det er lovligt** at overnatte i festlokalet, hvilket bestyrelsen undersøger.

3. Opsætning af oplysningstavle.

Forslag om opsætning af en tavle/skab med oplysninger om salg af foreningens lejligheder m.v..

Efter en kort debat blev **forslaget vedtaget**.

Forslag fra Kenneth (32, 4.mf).

1. Kantsten.

Forslag om at fjerne kantsten ved opgang 32 så bilerne ikke behøver at spærre vejen.

Pernille: Ønskede tilsvarende løsning ved opgang 28.

Forslaget blev vedtaget.

2. Julebelysning

Forslag om at tilladelse til tænding af julebelysning flyttes til mortensaften.

Forslaget blev ikke vedtaget.

3. Egen Parkeringsplads.

Forslag om egen parkeringsplads med individuel skiltning.

Efter nogen debat blev **forslaget ikke vedtaget.**

Forslag fra Winnie, Kirsten og Pernille.

1. Tilladelse til dyrehold.

Forslag til ændring af husordenen omkring dyrehold.

Efter megen debat blev **tilladelse til at holde husdyr vedtaget**. Husordenen ændres således, at det er tilladt at holde et (1) dyr pr. lejlighed.

Alternativt forslag om at holde husdyr under en bestemt vægt bortfaldt.

Forslag om tilladelse til barnevogne på reposerne.

Forslag om at barnevogne på reposerne skal aftales med dem man deler reposerne med og ikke bestyrelsen.

Forslag blev vedtaget.

Forslag om tilladelse til elkørestole på reposerne.

Forslag om at elkørestole på reposerne skal aftales med dem man deler reposerne med og ikke bestyrelsen.

Der var nogen debat om begreberne ELkørestole/ELscootere. Konklusionen blev, at husordenens overskrift ændres så der kommer til at stå ELscootere. Ellers fastholdes den nuværende ordlyd.

Det ændrede forslag blev vedtaget.

Forslag fra Dorte Holm

Forslaget bortfalder da det er blevet behandlet tidligere.

6. Valg

a. Formanden

Viggo modtager genvalg. Ingen modkandidater.

Mogens: Anmoder om skriftlig afstemning

Viggo blev genvalgt (18 stemmer for; 16 blanke stemmer)

b. 2 bestyrelsesmedlemmer

Jeff Craven og Dorte Karkov var på valg. Begge modtager genvalg

Mogens foreslår Pernille som kandidat

Viggo foreslår Yahya Ibrahim som kandidat

De nye kandidater blev bedt om at fortælle hvad de står for eller hvordan de kan bidrage til bestyrelsen.

Pernille: Vil repræsentere de yngre andelshavere. Synes der skal fornyelse i bestyrelsen.

Yahya: Sad som suppleant i et år. Laver praktiske opgaver for foreningen der hjælper med at holde udgifterne nede.

Jeff og Dorte blev valgt til bestyrelsen (Jeff modtog 18 stemmer; Dorte modtog 15 stemmer; Pernille modtog 11 stemmer; Yahya modtog 11 stemmer).

c. 2 suppleanter

Helle Nymann og Yahya Ibrahim modtager genvalg.

Mogens foreslår Pernille som kandidat.

Helle og Yahya blev valgt til suppleanter (Helle modtog 19 stemmer; Yahya modtog 18 stemmer, Pernille modtog 15 stemmer).

d. Valg af Administrator

Formanden anbefalede at vi fortsætter med samme Administrator, hvilket **blev vedtaget**.

7. Eventuelt.

Inge Nielsen: Vil foreslå at dyrehold anmeldes til bestyrelsen (navn, chip no., forsikring, m.m.). Sender en blanket som VAB bruger.

Viggo: Vi havde modtaget et forslag der omhandlede besøg af Jehovas Vidner. Da det er lidt følsomt at snakke religion er den taget med her. Forslaget er at bede Jehovas vidner om at lade være med at besøge vore opgange.

Hans: Har kigget lidt på lov og regler og mener det er problematisk hvis en bestyrelse sender skrivelser til diverse trosretninger. Det anbefales derfor at lade være.

Sytter: Enig at det er et svært område.

Hans: Vil foreslå at folk gør det personligt hvis de har lyst.

Mogens: Bekræfter at det kan lade sig gøre for enkelte at frabede sig opmærksomhed. Det respekterer de som regel også.

Kirsten Würtz: De er altid meget høflige/ påpasselige.

Marianne: Opfordrer til at folk undlader at lukke andre ind hvis ikke man kender dem.

Kirsten Würtz: Det er ikke altid til at høre hvem det er, især for de ældre beboere.

Pernille: Hvis man har lukket folk ind vær opmærksom på at de gør det de har sagt og eventuelt går ud igen.

Winnie: Ved sidste generalforsamling blev der opfordret til opsætning af skilte eller lignende for at nedsætte hastigheden. Hvordan går det med det?

Viggo: Vi har planer om et vejbump ud for festlokalet (der hvor vandpytten er). Den skal godkendes og bekostes af G/F Lundemarken da det er deres vej. Den skal også godkendes af kommune og politi.

Kirsten Jensen: Hvad med skilte med legende børn. Kan vi sætte sådan et op?

Viggo: Det vil han undersøge.

Winnie: Flere i byen har fortalt hende at folk fra bestyrelsen har kommenteret at vores salgspriser ligger for højt. Det er uheldigt.

Viggo: Det er tit han snakker med folk. Han har ret til sin mening.

Michael: Hoveddør i 32 mangler en stopper.

Viggo: Det kigger vi på.

Hans takkede de fremmødte for god ro og orden.

Viggo takkede Inge Nielsen for fin redegørelse af regnskab/driftsbudget, og Hans Nymann for myndig styring af mødet som dirigent. Ligeledes takkede Viggo for god opbakning til ham selv.

Holbæk den 28.april 2011 er referat således godkendt af dirigent og bestyrelse.

Dirigent:

Bestyrelse: