

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Lille Odinshøj

Andelsboligforeningen afholdte ordinær generalforsamling mandag den 24. april 2006 i ejendommens selskabslokaler.

På generalforsamlingen var 114 andele, heraf 22 ved fuldmagt (svarende til et fremmøde på 81 %) repræsenteret, endvidere deltog revisor Jesper Buch (BDO ScanRevision A/S) samt ejendomsadministrator Martin Andresen og afdelingschef Carsten Volden (begge fra Difko Ejendomme A/S).

Ad 1 - valg af dirigent

Carsten Volden blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og således lovlig. Dirigenten konstaterede endvidere, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet mere end 1/5 af foreningens medlemmer var repræsenteret.

Generalforsamlingen blev gennemført med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Bestyrelsens beretning
5. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi
6. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering
7. Indkomne forslag
8. Godkendelse af budget og ændring af boligafgift
9. Status køkken/drift/forpagter
10. Forpagter
11. Valg til bestyrelsen
12. Eventuelt.

Dagsordenen blev ændret således, at punkt 8 blev lagt lige efter årsregnskabet, samtidig blev forslag om skift af administrator sat som det sidste punkt inden valg til bestyrelsen. Forslag der vedrørte driften af restauranten blev taget efter punkt 10.

Ad 2 – valg af referent

Som referent blev Martin Andresen valgt.

Ad 3 – Valg af stemmeudvalg

Bjarne Carlsen, Mona Seidler og Katlyn Brodersen blev valgt til stemmeudvalget.

Ad 4 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen. Lis Schwartz, oplyser at bestyrelsen har overskredet den tidligere generalforsamlingsbeslutning idet den ikke som aftalt havde indgået forpagtningsaftale med Odin ApS og ikke Oasen Kantiner. Bestyrelsen vidste, at man ikke havde indgået kontrakten med det korrekte firma, men syntes ikke de var et problem, idet firmaet blev drevet af samme person. Sagen er dog ikke aktuel idet forpagteren har sagt op. Det blev dog indskærpet at bestyrelsen altid skal holde sig til beslutninger der træffes af generalforsamlingen.

Poul Mortensen nævnte at man tidligere havde kunnet få frokost, dette er ikke med i den nye kontrakt, han stillede desuden spørgsmål til den foretagne isolering som blev vedtaget på sidste års generalforsamling. Bestyrelsen havde dog fundet ud af at besparelserne vil være minimale.

Bestyrelsens beretning blev ved skriftlig afstemning taget til efterretning, idet 55 stemte for, 10 stemte blankt og 46 stemte for beretningen.

Ad 5 – Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Revisor Jesper Buch gennemgik årsregnskabet for 2004. Der er givet en blank revisionspåtegning, det vil sige, at revisionen ikke har givet anledning til bemærkninger. Jesper oplyste, at man havde omlagt to 5 % lån til et 4 % lån derfor udsvinget i prioritetsrenter.

Lis Schwartz spurgte til hvor i regnskabet garantien fra forpagteren stod opført. Carsten Volden oplyste, at idet man ikke fik en garanti af forpagteren tilbageholdt man 50.000 kr. af den månedlige udbetaling.

Poul Mortensen ønskede svar på hvorledes der kunne være underskud på spiseregnskabet. Jesper Buch oplyste, at der ikke blev indbetalt nok fra andelshaverne.

Årsregnskabet blev herefter sat til afstemning og godkendt med alle stemmer undtagen en, der stemte imod.

Andelskronen kan opgøres til maximalt kr. 6.859,00. Bestyrelsen, administrator og revisor anbefalede, at andelskronen sættes til kr. 27,5 for at beholde en reserve. Der blev stillet to ændringsforslag til fastsættelse af andelskronen idet, Palle Rasmussen ønskede den højest mulige andelskrone 34,35 og Odd Norbom talte for at finde en middelvej og sætte andelskronen til 30,00. De tre forslag til andelskronen blev sat til afstemning. 24 andelshavere stemte for en andelskrone på 27,50, 48 for en andelskrone på 30 og 38 for en andelskrone på 34,35.

Andelskronen blev således fastsat til **kr. 30,00**, svarende til kr. 6.000,00 pr. m².

Ad 8 - Godkendelse af budget og ændring af boligafgift

Jesper Buch forklarede kort om budgettet for det kommende år. Der er ilagt en regulering af boligafgiften på 2 %.

Poul Mortensen rejste debat om kollektivafgiften. Budgettet blev sat til afstemning og vedtaget idet 133 stemte for og 1 stemte imod.

Bestyrelsen foreslog at hæve boligafgiften med 2 %, for at følge den almindelige prisudvikling. Lis Schwartz mente ikke det kunne være rigtigt at afgiften skulle stige igen, idet den var steget meget de for gange år. Forslaget blev vedtaget, idet 101 stemte for og 13 stemte imod.

Ad 6 – Ejendommens vedligeholdelsesstand

Punktet blev behandlet under bestyrelsens beretning. Det blev oplyst at arbejdet på papegøjeburet starter i den kommende uge, idet vejret havde sat renoveringen i bero.

Ad 7 - Indkomne forslag.

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 7 a - Nyt nøglesystem

Der er ingen bemærkninger til forslaget. Bestyrelsen oplyste det vil koste omkring 90.000 kr. og er en nødvendighed idet det gamle system udgår. Det var det billigste tilbud man havde valgt. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 7 b - Nyt indgangspart i bygning C eller fjernelse af inderste døre

Der foreligger ingen tegninger. Døren vil koste 70.000 og bliver en skydedør af glas. I den forbindelse vil der samtidig blive etableret en rampe. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 7 c - Tilføjelse til vedtægternes § 14

Forslag om at sætte en bestemmelse ind omkring salget af den sidste lejlighed. For at undgå at skulle betale et stort skattesmæk er det vigtigt at man bibeholder en lejelejlighed. Formanden går ind for at forslaget præciseres i vedtægterne. En beboer syntes det virkede som om man ville undgå at betale skat og det så mærkeligt ud. DIFKO Ejendomme støttede forslaget, idet en ny bestyrelse måske ikke er opmærksom på reglerne. Forslaget blev vedtaget, idet 113 stemte for og 1 stemte blankt.

Forslag 7 d - Vedr. referat fra bestyrelsesmøderne

Lis Schwartz mener at bestyrelsen arbejder meget lukket. Hun ønsker større åbenhed samtidig vil hun have åbenhed om planer bestyrelsen har for andelsboligen. Hun påpeger, at hun gerne vil have flere oplysninger om planerne. Hun ønsker referat af bestyrelsesmøderne sat op i glasskabet. Carsten Volden oplyser, at man ikke har tavshedspligt, men dog af god pli ikke skal fremstille personfølsomme oplysninger. Bestyrelsen støtter ikke forslaget idet de mener at informere gennem beboerbladet HUGIN, samtidig er der åbent den første tirsdag i måneden hvor man kan komme og spørge til møderne. Ulla Jensen støttede forslaget om referat, det er ikke et større arbejde og referatet kunne deles rundt sammen med HUGIN bladet. Der skal ikke fremgå personfølsomme oplysninger. Forslaget blev vedtaget idet 60 stemte for, 9 stemte blankt og 41 stemte imod.

Forslag 7 e - Ændring af vedtægternes § 9 stk. 2.

Udgik.

Forslag 7 f - Oprettelse af en kunstforening

Hanne Mesina syntes det vil være sjovt at have en kunstforening. Det bliver en egen juridisk enhed med separat økonomi. Forsikring bliver betalt gennem kunstforeningens medlemmer. Bestyrelsen har retten til at anvise hvor man må hænge billederne. Forslaget blev vedtaget, idet 77 stemte for, 8 stemte blankt og 29 stemte imod.

Forslag 7 g - Salg af grunden nedenfor papegøjburet

Der blev stillet forslag til bestyrelsen om at sælge grunden fra nedenfor Papegøjburet. Det er en opfordring til bestyrelsen om at overveje de konsekvenser det vil få, samt økonomien bag forslaget. Bestyrelsen skal udarbejde et oplæg derom. Forslaget blev vedtaget, idet 77 stemte for og 37 stemte imod.

Forslag 7 h - Vedtægternes § 9 stk. 2 udgår.

Udgik.

Forslag 7 i - Bestyrelsen skal hvert år senest primo december fremlægge forslag til budget for det kommende år til godkendelse, herunder priser for kollektiv ydelser og spiseordning

Forslaget kan ikke vedtages på det foreliggende grundlag. Difko Ejendomme tilbød forslagsstilleren at være behjælpelig med at udforme et forslag, der kan behandles på en kommende generalforsamling.

Forslag 7 j - Skift af administrator.

En del beboer ønskede at skifte administrator, idet den foregående administrator havde skiftet virksomhed. Carsten Volden oplyste, at Difko Ejendomme er glade for at administrere Lille Odinshøj. Difko Ejendomme vil fortsat arbejde for at bevare den sunde og gode økonomi, med en billig boligafgift. Det er vigtigt for Difko Ejendomme at arbejde for rare og gode rammer for beboerne. Eva Ree støtter forslaget idet hun kender Torben Rasmussen. En beboer udtrykte stor tilfreds med Difko Ejendomme og deres administration. Forslaget blev nedstemt, idet 82 stemte for Difko Ejendomme, 9 stemte blankt og 17 stemte for Andel og Bolig.

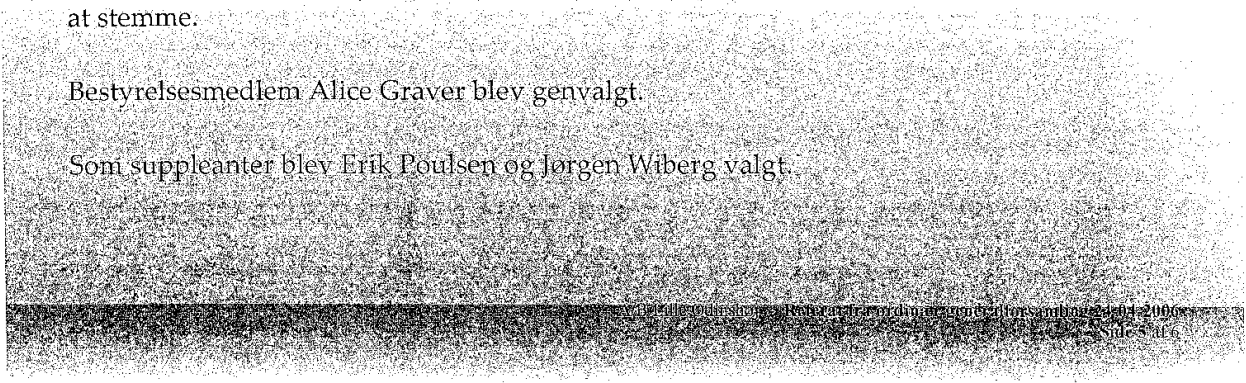
Ad 11 - Valg til bestyrelsen

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Alice Graver og formand Max Seidler på valg.

Til formandsposten opstillede Lis Schwartz og Max Seidler genopstillede. Max Seidler blev genvalgt, idet Max Seidler fik 67 stemmer, Lis Schwartz fik 32 stemmer og 5 undlod at stemme.

Bestyrelsesmedlem Alice Graver blev genvalgt.

Som suppleanter blev Erik Poulsen og Jørgen Wiberg valgt.



Bestyrelsen består herefter af:		På valg:
Max Seidler	Formand	2007
Alice Graver	Bestyrelsesmedlem	2008
Henrik Rasmussen	Bestyrelsesmedlem	2007
Inger Byskov	Bestyrelsesmedlem	2007
Hanne Vesthald	Bestyrelsesmedlem	2007
Erik Poulsen	Suppleant	2007
Jørgen Wiberg	Suppleant	2007

Ad 10 - Eventuelt

Bent Graver vil gerne have fjernet de to halv vægge i festlokalet så man fremover får et stort rum og kan sidde samlet. Han syntes det er prisværdigt at områderne bliver holdt så pæne og vil opfordre alle til at bakke op omkring bestyrelsen som han takkede for deres store arbejde. En af beboerne opfordrede til at den grønne farve på altaner og vægge blevet malet i den blå nuance. Bestyrelsen takkede Jytte og Annelise for de pæne blomster og takker blomster caféen.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22:05.



Carsten Volden
(dirigent)



Max Seidler
(formand)



A/B Lille Odinshøj
Til Andelshaverne

Difko Ejendomme A/S
Dag Hammarskjølds Allé 13
2100 København Ø
Tlf. 33 33 90 20
Fax 33 33 91 40

CVR-nr. 51 52 48 10
Ref. maa
Sagsnr.

Dato. 23. juni 2006

Vedr. opfølgning af beslutninger på generalforsamlingen om huslejestigning m.m.

Kære Andelshaver,

Det blev besluttet på den ordinære generalforsamling at boligafgiften skulle stige med 2 %. Stigning var et resultat af den generelle prisstigning i samfundet og nødvendig for også i fremtiden at kunne have en sund økonomi. Det er bedre at have en lille jævn regulering frem for at skulle hæve boligafgiften voldsomt på et senere tidspunkt. Stigningen vil blive opkrævet på huslejen den 1. juli 2006.

Generalforsamlingen besluttede samtidig at lægge kollektivaafgiften på 184,00 kr. ind under boligafgiften. Det betyder at kollektivaafgiften ikke længere vil fremgå af Deres opkrævning.

Beboere der er berettiget til boligsikring, vil derfor kunne søge om højere boligsikring, af både huslejestigningen og kollektivaafgiften.

Mange beboere frygtede, at man ikke kunne få stigningen med tilbagevirkende kraft, jeg gør opmærksom på, at stigning først gælder fra den 1. juli 2006. Helsingør kommune har oplyst, at beboerne således kan få godtgjort stigningen, men at man først kan få den udbetalt den 1. september 2006, idet kommunen skal lave nye beregninger og man derfor efterregulere. Det er vigtigt, at beboere der er berettiget til boligsikring, henvender sig til kommunen med en kvittering for indbetalingen eller en kopi af PBS oversigt og således dokumenterer stigningen. Det er ikke tilstrækkeligt at henvise til generalforsamlingsreferatet.

Jeg skal ligeledes gøre opmærksom på fejl i referatet af generalforsamlingen under punktet bestyrelsens beretning Ad 4, fremgår det

" Bestyrelsens beretning blev ved skriftlig afstemning taget til efterretning, idet 55 stemte for, 10 stemte blankt og 46 stemte for beretningen."

Der skulle rettelig have stået

" Bestyrelsens beretning blev ved skriftlig afstemning taget til efterretning, idet 55 stemte for, 10 stemte blankt og 46 stemte imod beretningen."

Jeg beklager meget fejlen.

Skulle der opstå spørgsmål er i velkommen til at kontakte mig på nedenstående telefonnum-
mer. Jeg vil være på ferie frem til den 10. juli 2006.

Med venlig hilsen
Difko Ejendomme A/S


Martin Andresen
Ejendomsadministrator
Direkte tlf.: 3329 0084
E-mail: maa@difko.dk