

År 2013, den 6. maj afholdtes ordinær generalforsamling i B/F Prøvestenen i Sløjfen, Øresundsvej 69, 2300 København S.

Der var repræsenteret 48 ud 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. Vedtægtsændring af § 14 i henhold til krav fra kommunen.
 - b. Vedtægtsændring for så vidt angår §§ 15, 16, 17 samt 20.
 - c. Forslag til ændringer af vedtægterne fra Mille Randløv.
 - d. Forslag fra bestyrelsen til ændring af malerbutikken til ejendomskontor samt beboer- og selskabslokale.
6. Valg af bestyrelsen:
 - a. Formanden Jan Jensen er ikke på valg.
 - b. David Silset er ikke på valg.
Jørgen Boesen og Isabell S. Langhoff er på valg.
Der skal derfor vælges to bestyrelsesmedlemmer for 2 år samt et bestyrelsesmedlem for 1 år.
 - 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 Jens Duus som dirigent.

Jens Duus kunne konstatere, at der var indkaldt med behørigt 14 dages varsel og at der var det fornødne antal medlemmer til stede, herunder også til vedtægtsændringer, men at generalforsamlingen blev holdt for sent i forhold til vedtægterne, der foreskriver, at der skal være i april måned.

Årsagen hertil var, at det ikke var muligt at få mødelokalet på det tidspunkt, hvor bestyrelse og administrator kunne i april.

En andelshaver mente ikke, at det var en rimelig grund.

Ingen protesterede mod en lovlig generalforsamling.

Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning

Der blev henvist til den med indkaldelsen omdelte beretning.

Der blev spurgt til en arbejdsbeskrivelse for ejendomsfunktionæren ligesom det blev bemærket, at dennes vask af trapper ikke altid var lige effektiv.

Jan Jensen oplyste om arbejdets omfang og at man ikke havde noget at udsætte på dette forhold.

Der var spørgsmål til tilskudsdeklarationen, hvor flere medlemmer beklagede sig over, at de ikke havde modtaget den af bestyrelsen omtalte skrivelse fra kommunen.

Jens Duus oplæste skrivelse af 4. oktober 2012, hvori det meddeltes, at man nu ikke længere vil acceptere, at Prøvestenen ikke har fået gjort noget ved deres vedtægter og at der ikke kan anerkendes, at sælgende andelshaver frit kan sælge deres lejligheder.

Jens Duus supplerede med at oplyse, at der har været en debat efter henvendelser fra kommunen i 2010 om at bevare medlemmernes ret til at sælge frit, men at det strandede med den pågældende skrivelse, som vedhæftes nærværende referat.

Det var dog lykkedes bestyrelsen at få dispensation for tre salg, som var sat i gang.

En andelshaver spurgte til nogle ikke monterede el-skabe, som havde stået for længe og man kunne risikere, at de blev fjernet uberettiget.

Jan Jensen oplyste, at bestyrelsen har været noget bagud med dels dette og dels prøvetrappen, hvor der bl.a. har været problemer med farvevalg og linoleum. Bestyrelsen håber at kunne få gjort noget ved begge forhold inden for overskuelig fremtid.

En andelshaver spurgte til sanktioner for rygning på trapperne.

En anden andelshaver kunne oplyse, at der ikke står noget i husorden og opfordrer til at medlemmer, der ønsker husorden revideret, behørigt stiller forslag til beslutning til en kommende generalforsamling.

Jens Duus supplerede med at oplyse, at der i tilfælde af grov tilsidesættelse af husorden i gentagne tilfælde, kan det føre til eksklusion af foreningen, jf. vedtægterne.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad pkt. 3 – Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.

Jens Duus gennemgik regnskabet, hvortil det blev bemærket, at der i vedligeholdelsesomkostningerne er indeholdt køb af vaskemaskine og tumbler for ca. kr. 155.000 og i de finansielle udgifter er indeholdt afdrag med ca. kr. 169.000, hvorfor det i regnskabet anførte resultat på kr. 221.237 er et likviditetsresultat, mens det regnskabsmæssige resultat er væsentligt pænere.

Til formuen blev det oplyst, at der hvert år indsendes regnskab til kommunen til godkendelse, men herunder også for at få opskrevet ejendommens værdi for de forbedringer, der måtte være, hvorom der i den nuværende opskrivning af ejendommen af henvist til renovering af el-tavler.

Den samlede egenkapital kr. 11.176.134 andrager herefter den maksimale andelsværdi.

Der var ingen spørgsmål til regnskabsaflæggelsen og regnskabet med andelsværdi blev godkendt uden afstemning.

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

Jens Duus redegjorde for, at budgettet er baseret på en uændret boligafgift, hvor der efter fradrag af kendte omkostninger er beregnet, hvad der kunne være tilbage til hensættelser og vedligeholdelse og da dette beløb er over ½ million, skulle det pænt kunne hænge sammen.

Der var ingen spørgsmål til budgettet og dette blev godkendt uden afstemning.

Ad pkt. 5 a-b-c – Forslag – Vedtægtsændring af § 14 i h.t. krav fra kommunen

Andelshaver Anny Andersen havde foreslået, at punktet fuldstændig blev udsat til yderligere granskning.

Dirigenten tilkendegav til dette, at nu havde bestyrelsen forhandlet med kommunen i over 2 år og at man kan risikere et sagsanlæg, så det kunne udsættes.

En del andelshavere mente, at de havde alt for kort tid til at sætte sig ind i forslaget og andre andelshavere henviste til, at bestyrelsen og administrator i de sidste par år har været i dybe forhandlinger om, hvordan det kunne gribes an.

Jens Duus redegjorde for følgende oplæg til punktet:

Foreningens vedtægter har ikke overholdt tilskudsdeklarationen.

Deklarationen har følgende ordlyd:

Salg af ejendommen eller andele af ejendommen må kun finde sted på sådanne vilkår, som nedenfor nævnte udvalg forud har godkendt. Overdragelsen af andele må ske på den måde, at andelsretten overlades til foreningen ved dens bestyrelse, som derefter disponerer over den, uafhængig af den forrige andelshaver.

Kommunen har derfor for et par år siden krævet, at vedtægterne rettes til.

Kravet er, at I ikke frit kan sælge jeres andele.

Kommunen er ligeglad med jeres prioritering af ventelister.

Sidste år skruede kommunen bissen på og forlangte, at de fri salg blev stoppet, uanset om vedtægterne var ændret eller ej.

Hvis foreningen ikke vil rette sig efter kommunens krav, vil kommunen stævne foreningen med påstand om at rette vedtægterne ind i overensstemmelse med tilskudsdeklarationen. Det kan blive dyrt i sagsomkostninger.

Jens Duus har talt med kommunens advokat, der kunne oplyse, at han har udtaget flere stævninger mod foreninger, men at alle foreningerne har rettet deres vedtægter, så retssagerne blev overflødiggjort.

Med henvisning til bemærkningerne om, at kommunen ikke interesserer sig for foreningens ventelisteprioritering, var man indstillet på at nedsætte et udvalg til at kigge på vedtægterne og med tilkendegivelsen fra dirigenten om, at punktet i forhold til tilskudsdeklarationen skulle sættes til afstemning, affandt man sig med dette.

Efter skriftlig afstemning stemte 36 for forslaget om at ændre vedtægterne i overensstemmelse med tilskudsdeklarationen, 11 var i mod og 1 undlod at stemme.

Der er således det fornødne antal stemmer på minimum 75% af de fremmødte andelshavere for forslaget og der har været det fornødne antal medlemmer til stede, hvorfor denne beslutning er endelig.

§ 14 ændres herefter til følgende idet bemærkes, at ventelistereglerne er de hidtidigt gældende:

”Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen af andelen på den måde, at andelshaveren giver en salgsfuldmagt til andelsboligforeningen ved dens bestyrelse, som derefter disponerer over den efter nedenstående regler uafhængig af fraflyttende andelshaver:

- a. Til andre andelshavere i foreningen efter opslag. Ønsker flere andelshavere at overtage boligen, overtages denne af den andelshaver, der har længst anciennitet ifølge andelsbeviset. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har bestyrelsen indstillingsretten til den nu ledige bolig. Bestyrelsen foretager herefter indstilling, som nedenfor anført under b og c.
- b. Til børn af andelshavere, som er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen.
- c. Til andre personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der er indstillet. ”

Der blev herefter spurgt til frivillige til et udvalg, der kunne se på vedtægterne i øvrigt.

Til dette udvalg meldte sig:

Jacob Aakjær, Prøvestens Allé 1, 2.tv.
Dorte Jark, Prøvestens Allé 1, 1.tv.
Leif Horn Nielsen, Øresundsvej 70, 2.th.
Holger Andersen, Øresundsvej 62, 1.th.
Anders Gjelsted, Øresundsvej 70, 1.th.
Laila Weidick, Kongedybs Allé 1, st.th.
Mille Randløv, Kongedybs Allé 1, 3.th.

I en pause talte Jens Duus med Leif Horn Nielsen om, at denne er tovholder for udvalget,

Jens Duus fremhævede også, at udvalget skal referere over for bestyrelsen, som herefter forelægger det for administrator.

Udvalget er dog velkommen til at kontakte Jens Duus for rådgivning omkring formulering af paragrafferne.

Anders Gjelsted havde spurgt til muligheden for at frikøbe ejendommen.

I den forbindelse oplyses, at der skal indhentes en vurdering fra Skat for at beregne købesummen.

Da dette næppe kan medføre de store omkostninger, blev man enige om, at administrator kunne kontakte Skat for at indhente en sådan vurdering.

Ad pkt. 5 d – Forslag fra bestyrelsen om ændring af malerbutikken til ejendomskontor samt beboer- og selskabslokale.

Bestyrelsen redegjorde for, at malerbutikken var blevet frigjort for foreningen og at bestyrelsen har et ønske om, at lokalet overgår til ejendomskontor og beboer- og selskabslokale.

Jan Jensen skønnede, at ombygning til bolig vil komme til at koste omkring kr. 1,75 mill.

På forespørgsel om musik og anden støj fra lokalet blev der henvist til, at man under alle omstændigheder skal respektere almindelige husordensregler.

En andelshaver henledte opmærksomheden på, at der for en del år siden er blevet besluttet, at hvis den skulle bruges som butik, da kunne der kun anerkendes en malerbutik, så en ny beslutning er nødvendig, hvis den skal overgå til andet formål.

Efter skriftlig afstemning stemte 39 for forslaget, 8 var imod og 1 stemte blankt.

Det er herefter vedtaget, at foreningen overtager råderetten over butikken og at der iværksættes ombygning til bolig for så vidt angår det gamle kontor, så denne kan blive solgt på andelsbasis.

Ad pkt. 5 e – Forslag fra Connie Engstrøm

Fra Connie Engstrøm var der et forslag om, at man skiftede fast blikkenslager til Bøge Bjerg VVS ApS, da denne var ca. kr. 100 billigere pr. time.

Uden at det blev sat til afstemning, blev det henstillet til bestyrelsen at undersøge forholdene nærmere.

Bestyrelsen har ikke haft noget at udsætte på det arbejde, Gliese har udført gennem de seneste 30 år, men derfor er det da udmærket at se på andre muligheder.

Ad pkt. 6 a – Valg af formand

Jan Jensen var ikke på valg i år.

Ad pkt. 6 b – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Som ny bestyrelsesmedlemmer blev foreslået Jørgen Boesen, Isabell S. Langhoff og Morten Skov Nørgaard.

Da der skulle bruges tre kandidater til bestyrelsen og der ikke stillede andre op, blev disse valgt med akklamation.

De tre nyvalgte aftaler selv, hvem der har to 2-årige mandater og et 1-årigt mandat.

Ad pkt. 6 c – Valg af suppleanter

Som suppleanter valgtes som 1. suppleant Holger C. Andersen og som 2. suppleant Mille Randløv.

Bestyrelsen består herefter af:

Jan Jensen (formand), Øresundsvej 66, 3. th. – 2 år
Jørgen Boesen (best.medl.), Øresundsvej 62, st.tv.
Isabell S. Langhoff (best.medl.), Prøvestens Allé 2A, st.th.
David Silset (best.medl.), Kongedybs Allé 1, 3.tv. – 1 år
Morten Skov Nørgaard (best.medl.), Prøvestens Allé 2A, 1.tv.

Holger C. Andersen (1. suppl.), Øresundsvej 62, 1.th.
Mille Randløv (2. suppl.), Kongedybs Allé 1, 3.th.

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 der fortsat opbevares temmelig mange fodtøj på trapperne og at de skal fjernes.

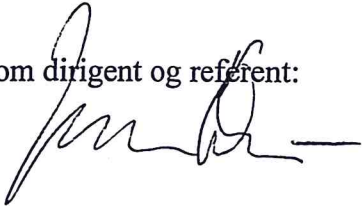
På forespørgsel om man kunne hænge møbler eller andet grej op til at opbevare fodtøj i, blev det antydnet som værende en dårlig idé, idet der skal være fri passage.

En andelshaver besværede sig over, at husorden ikke blev overholdt, men også at bestyrelsen fjernede cykler fra steder, hvor de ikke må stilles, hvor det i et tilfælde var sket, at cyklen var blevet stillet ud på fortovet og dette var naturligvis ikke acceptabelt, idet cyklerne alene kan flyttes rundt inde på matriklen.

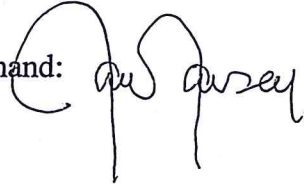
Samme andelshaver havde adskillige flere bemærkninger, men medlemmerne begyndte at udvandre, hvorfor dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 21.50.

---oooOOOooo---

Som dirigent og referent:



Som formand:





KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Advokatfirmaet Jens Duus
Vermlandsgade 51, 2. Sal
2300 København S

Att.: Jens Duus


B/F Prøvestenen – j.nr. 5235 / LN

Idet vi henviser til dit brev af 6. august 2012 kan vi godkende, at boligforeningen ikke bliver ejer af andelene med mangelsansvar m.v. som følge. Jeg henviser i den forbindelse til vores mail af 9. juli 2012 til din sekretær Lene Nielsen herom, hvor vi netop anførte, at vi kan godkende, at overdragelsen sker som i Havnen II, dvs. en aftale mellem køber og sælger, der godkendes af bestyrelsen, så mangelsansvaret undgås.

Vi må derimod fastholde, at foreningen skal ændre vedtægternes § 14, pkt. a, så der ikke er fri indstillingsret. Det er et væsentligt element i deklARATIONEN, at der disponeres over andelen uafhængig af den tidligere andelshaver.

Vi skal derfor bede dig om snarest muligt at foranledige vedtægterne ændret på dette punkt. Dokumentation herfor skal fremsendes til os.

Med venlig hilsen


Anne Mette Friis Pedersen
Fuldmægtig

MODTAGET
- 9 OKT. 2012
Advokat Jens Duus

04.10.2012

Sagsnr.
2010-51251

Dokumentnr.
2012-788227

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5.sal
Lok. 5035
Postboks 447
1505 København V

Direkte telefon
3366 1223

E-mail
anmepe@TMF.kk.dk

EAN nummer
579999105044