

Referat

Ekstraordinær generalforsamling den 26. august 2020

År 2020, onsdag, den 26. august kl. 18.00, afholdtes i Valash Park, Duevej 92, 2000 Frederiksberg ekstraordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Duevej 84-106

Til stede eller repræsenteret var 70 andelshavere, heraf 33 ved fuldmagt, samt administrator advokat Georg Meyer.

Foreningens formand, Karin Marker, bød velkommen og foreslog Nicolaj Larsen som dirigent.

Punkt 1 -Valg af dirigent og referent:

Til dirigent valgtes Nicolaj Larsen, der på forespørgsel konstaterede, at samtlige de fremmødte var bekendt med grundlaget for generalforsamlingens afholdelse, samt at ingen havde indvendinger mod indkaldelsen, hvorefter dirigenten erklærede generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Dirigenten knyttede følgende bemærkninger til dagsordenen: Generalforsamlingen var indkaldt, eftersom Covid-19 situationen havde forårsaget, at det ikke var muligt at behandle punktet om Valg til bestyrelse på den ordinære generalforsamling. Derudover ønsker bestyrelsen skift af administrator og endvidere behandledes tillæg til vedtægten samt revideret husorden.

Dirigent Nicolaj Larsen foreslog Camilla Qvist som referent. Som referent valgtes Camilla Qvist.

Punkt 2 – Administrationen

Punkt 2a – Foreningen A/B Duevej 84-106 skifter administrator med udgang ad december 2020.

Formand Karin Marker orienterede om baggrunden for ønske om administratorskift. Herefter blev der åbnet for drøftelse og indlæg omkring emnet.

En andelshaver ønskede oplyst hvilken økonomisk bistand der vil være tale om i forhold ny administrator herunder hvor meget juridisk bistand der ydes samt hvor meget administrativ bistand der ydes. Administrator Georg Meyer oplyser, at det kan være svært at adskille juridisk bistand fra administrator bistand, men han anslår i den sammenhæng at der årligt ydes ca. 50-100 timers juridisk bistand.

Administrator Georg Meyer orienterer om sit arbejde i og for foreningen AB Duevej 84-106 herunder hvilke opgaver, som varetages af administrationen. I den forbindelse nævnes bl.a.

- Hjælp til stiftelse af genoprettelsesfond i 1997
- Udfærdigelse af Forretningsorden – foretages hvert år, når ny bestyrelse konstituerer sig.
- Renovering af AB Duevej 84-106 i 2013 (særskilt betaling)
- Sager i forbindelse med udlejning af lejligheder
- Sager i forbindelse med sammenlægning af lejligheder
- Eksklusion af andelshavere
- Køb og salg af andele (særskilt betaling)

Deslige orienterer administrator Georg Meyer om hvorfor der ikke ønskes en frivillig tilbagetræden.

En andelshaver ønsker at vide om administrationen ved advokat Georg Meyer er orienteret om de udfordringer bestyrelsen har oplevet i samarbejdet. Formand Karin Marker oplyser, at det er han gentagende gange, både personligt og i forbindelse med samtaler, over telefon. Dette bakkes op af bestyrelsesmedlem Thomas Baark, der deslige orienterer om at administrationen ved advokat Georg Meyer løbende er blevet tilbudt økonomisk honorar i forbindelse med administration og juridisk bistand. Administrationen ved advokat Georg Meyer er aldrig vendt tilbage med svar på dette.

Bestyrelsesmedlem Anders Bryld orienterede om de samarbejdsudfordringer der har været i forskellige sager, om den lange svar- og behandlingstid, samt til tider manglende svar, der er fra administrator på bestyrelsens henvendelser. Herunder nævnes problematikker ved 5-årsgennemgang efter den store renovering i 2013, hvor administrator ikke tog teten i sagen og ikke mødte op til gennemgang på matriklen. Dette bakkes op af Bestyrelsesmedlem Thomas Baark samt formand Karin Marker. Administrator Georg Meyer kunne ikke erindre, at dette var tilfældet.

Formand Karin Marker orienterede om forløbet i forbindelse med Bestyrelsens overvejelser om administratorskift, og orienterede deslige om at beslutningen om administratorskift blev truffet af en enig bestyrelse. Bestyrelsesmedlem Martin Johansson tilføjer at han ikke er tilfreds med den ønskede kandidat til eventuel overtagelse af administrationen i AB Duevej 84-106 og at han var suppleant på det tidspunkt, hvor et ønske om administratorskift blev vedtaget i bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Martin Johansson udtrykker sin bekymring omkring administratorskift og pointerer i den forbindelse, at han ikke har oplevet udfordringer i samarbejde med administrationen. Desuden påpeger han at bestyrelsen også selv har haft udfordring i forhold til lang behandlingstid af henvendelser fra administrationen – her nævnes underskrift i forbindelse med "Hvidvask". Flere bestyrelsesmedlemmer udtrykte uenighed heri.

En andelshaver italesætter problematikken i, at et bestyrelsesmedlem modarbejder den resterende bestyrelse i forhold til administratorskifte.

En andelshaver ønsker at få oplyst om ABF, som foreningen nu er medlem af, også yder juridisk bistand. Hertil svarer bestyrelsen ja.

Dirigenten stillede herefter forslaget til afstemning med følgende resultat:

For stemte 58

Imod stemte 9

Ingen undlod at stemme

3 fuldmagter var ugyldige pga. manglende underskrift.

Dirigenten konstaterede herefter forslaget for vedtaget af denne generalforsamling, men uden at opnå 2/3 flertal blandt samtlige stemmetal i foreningen, hvorfor forslaget skal behandles på endnu en ekstraordinær generalforsamling. Hvis 2/3 af de fremmødte endeligt kan godkende forslaget, bliver dette endeligt vedtaget. I modsat fald forkastes forslaget.

Punkt 2b – Foreningen A/B Duevej 84-106 entrerer med "Nord Ejendomsadministration ApS" den 1. januar 2020

Dette punkt udgår idet punkt 2.a skal behandles til næstkommende ekstraordinære generalforsamling, før der kan tages stilling til valg af ny administration.

Punkt 3 – Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen samt 2 suppleanter idet formanden vælges særskilt.

Karin Marker blev valgt som formand for 2 år i 2019, og er ikke på valg.

Ifølge vedtægterne består bestyrelsen af 4-6 medlemmer foruden formanden.

Thomas Vedel, Thomas Baark og Camilla Qvist blev valgt for 2 år i 2019 og er ikke på valg.

Til de 3 ledige bestyrelsesposter opstillede 4 medlemmer idet Anders Bryld blev valgt for 2 år i 2018 og var villig til genvalg. Martin Johansson var villig til nyvalg. Yderligere opstillede Rasmus Møller samt Emilie Kirk.

Dirigenten anordnede skriftlig afstemning med følgende resultat:

Rasmus Møller fik 32 stemmer
Anders Bryld fik 29 stemmer
Emilie Kirk fik 28 stemmer
Martin Johansson fik 11 stemmer

Dirigenten konstaterede herefter Rasmus Møller, Anders Bryld og Emilie Kirk for valgt indtil generalforsamling 2022.

Den samlede bestyrelse består herefter af:

Karin Marker, Duevej 84, st. tv., formand
Anders Bryld, Duevej 86, 4.tv.
Thomas Vedel, Duevej 94, l.th.
Thomas Baark, Duevej 94, 3.
Camilla Qvist, Duevej 106, 2.tv.
Rasmus Møller, Duevej 86 2. tv
Emilie Kirk, Duevej 86 3. tv

Til de 2 ledige suppleantposter opstillede 2 medlemmer idet Annemarie Reyemann samt Hanne Gøth.

Begge blev valgt ved akklamation, og er suppleanter indtil generalforsamlingen 2021.

Punkt 4 – Tillæg til vedtægten

Bestyrelsen fremsatte forslag om en tilføjelse til vedtægtens §10, der omhandler Vedligeholdelse m.v.

Som nyt indføres §10, stk. 5:

”Hvor andet ikke følger af §10, eller hvor paragraffen ikke giver nødvendig vejledning til løsning af et konkret tilfælde, skal bestemmelsen suppleres med §9 i ABF’s til enhver tid gældende standardvedtægt, idet specialvedtægten dog har forrang ved kolliderende bestemmelser.”

Der var uklarhed omkring hvordan ændringen præcist ville få betydning for foreningen samt uklarhed om de beskrevne stykker i §10.

En andelshaver påpeger, at eftersom det er ABF’s vedtægter foreningen vil læne sig op ad, bør det ikke give anledning til bekymring. Bestyrelsesmedlem Thomas Baark bakkede op om dette og påpeger at foreningens vedtægter altid har forrang, og at ABF’s vedtægter kun benyttes som supplement.

Efter få bemærkninger stillede dirigenten forslaget til afstemning med følgende resultat:

56 stemte for
2 stemte imod
1 undlod at stemme
6 fuldmagter var blanke

Dirigenten konstaterede herefter forslaget for vedtaget af denne generalforsamling, men uden at opnå 2/3 flertal blandt samtlige stemmetal i foreningen, hvorfor forslaget skal behandles på endnu en ekstraordinær generalforsamling. Hvis 2/3 af de fremmødte endeligt kan godkende forslaget, bliver dette endeligt vedtaget. I modsat fald forkastes forslaget.

Punkt 5 - Ny husorden

Karin Marker opsummerer punktet.

Flere medlemmer ønsker en fremtidig revidering med inddragelse af beboere i foreningen. Bestyrelsen anerkender og igangsætter dette.

Bestyrelsen fastslår, at det er en godkendelse af den samlede husorden der stemmes om, ikke enkelte punkter.

Efter få bemærkninger stillede dirigenten forslaget til afstemning med følgende resultat:

34 stemte for
24 stemte imod
4 undlod at stemme

Dirigenten konstaterede herefter forslaget for vedtaget, med den tilføjelse at Bestyrelsen snarligt vil nedsætte et udvalg med inddragelse af Foreningens medlemmer til ny revidering af husordenen.

Punkt 6 – Eventuelt

Formand Karin Marker oplyste om, at næste ekstraordinære generalforsamling vil finde sted onsdag den 9. september 2020 kl. 18 i Valash Park, Duevej 94, 2000 Frederiksberg.

Dirigenten konstaterede herefter dagsordenen for udtømt og generalforsamlingen for hævet ca. kl. 20.00

NB! Bestyrelsen ønsker at gøre opmærksom på at det samlede stemmeantal under de forskellige punkter ikke er enslydende, idet enkelte andelshavere forlod mødet undervejs. Derudover var enkelte fuldmagter ikke udfyldt på alle punkter.