

Referat af ordinær generalforsamling i Parkeringsforeningen Universitetshaven den 21. september 2020

Det bemærkes, at generalforsamlingen var blevet udskudt ca. et halvt år pga. COVID-19 situationen.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 63 andele, heraf 36 ved fuldmagt, ud af totalt 91 andele.

Kl. 19.05 bød Formand Henrik Spliid velkommen, hvorefter man gik over til behandlingen af den udsendte dagsorden.

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for 2019
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet (i relation til regnskabet ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at skifte administrator og revisor da nuværende ikke er fuldt tilfredsstillende).
4. Bestyrelsens forslag til administrativ praksis i forbindelse med salg af andele (bilag 1, fremsendt med indkaldelse).
5. Bestyrelsens forslag om etablering af infrastruktur i P-kælderen for at klargøre til, at der kan oplades et betydeligt antal el-biler i fremtiden (bilag 2, fremsendt med indkaldelse).
6. Forelæggelse af driftsbudget og medlemsbidrag til godkendelse
7. Valg af bestyrelse
8. Eventuelt

Pkt. 1. Valg af dirigent og referent.

Jesper Rønn blev valgt som dirigent og Rikke Hald som referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamling var lovligt indvarslet ved indkaldelse af 4. september 2020.

Dirigenten redegjorde endvidere for, at der rettidigt var indkommet flere forslag fra andelshavere, samt at forslagene var uddelt til foreningens medlemmer ligeledes rettidigt.

Pkt. 2. Bestyrelsens beretning.

Formanden aflagde bestyrelsens beretning mundtligt:

Det har været et roligt, men alligevel travlt år!

Årets største projekt var etableringen af den sikkerhedspakke, vi vedtog på generalforsamlingen i april 2019.

Som I sikkert husker, så gjorde vi det på grund af flere indbrud i kælderen, hvor der ved den værste hændelse blev stjålet en næsten ny Audi.

Siden vi med sikkerhedspakken fik forhøjet sikkerheden i kælderen, har der ikke været indbrud eller tegn på indbrudsforsøg.

Videoovervågningen af kælderen har i øvrigt haft den sideeffekt, at vi på optagelserne har kunnet se, hvem der har "lånt" en p-plads uden tilladelse. Den slags er selvfølgelig helt uacceptabelt!

I forbindelse med sikkerhedspakken fik vi også et nyt elektronisk adgangssystem til dørene til p-kælderen. Til hver plads er der udleveret TO elektroniske brikker, som er registreret på nummer.

Hvis en brik bortkommer, så **skal** man meddele det til bestyrelsen, så brikken kan blive spærret!

Efter mange år – og især med god hjælp fra Jesper – har vi endelig fået etableret et godt, elektronisk system til udlån af ledige p-pladser. Indtil nu er 55 andelshavere tilmeldt systemet, og det er selvfølgelig fint. Men det bliver bedre og mere effektivt, jo flere som tilmelder sig, så det opfordrer vi til, at man gør.

I denne forbindelse vil vi gerne sige en stor tak til Steen Pilemand, som i adskillige år har påtaget sig at styre det "gamle" papirbaserede reservationssystem. (Steen fik herefter overrakt tre flasker rødvin)

For ca. et år siden gik bestyrelsen i gang med at undersøge mulighederne for at levere strøm til flere el-biler end de to, der er i dag. Det har vi brugt en del kræfter på og haft møder med flere forskellige udbydere af ladesystemer.

Vi har i den forbindelse haft hjælp af en konsulent, som er el-ingeniør og desuden tilknyttet Forenede Danske Elbilister (FDEL) – så han ved ret meget om den slags.

Hele dette emne drøfter vi nærmere under dagsordenens pkt. 5.

Efter beretningen blev der spurgt ind til, hvor brugt den digitale låneordning er, hvortil Jesper svarede "ugentligt", men med under ti. Bestyrelsen planlægger at gøre (endnu) mere reklame for låneordningen fremadrettet, og mindede de fremmødte om at bruge låneordningen også ved at opslå sin egen plads, når den er ledig, og ikke kun som låner af andres.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet (i relation til regnskabet ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at skifte administrator og revisor da nuværende ikke er fuldt tilfredsstillende).

Regnskabet blev fremlagt af Formanden. Det udviser et driftsmæssigt underskud på 89.473 kr., men da der var budgetteret med et underskud på 120.000 kr., var det alt i alt meget godt.

Regnskabet for 2019 blev herefter enstemmigt godkendt.

Bestyrelsens ønske om bemyndigelse til eventuelt at skifte administrator og revisor kom ikke til afstemning. Der sker derfor ingen ændring på dette område.

Pkt. 4. Bestyrelsens forslag til administrativ praksis i forbindelse med salg af andele (bilag 1, fremsendt med indkaldelse).

Til bestyrelsens forslag om administrativ praksis var der indkommet to forslag fra andelshavere.

Forslag om ændring af § 10, stk. 3.

Da forslaget fra Anne-Marie Jepsen (P-plads 59) var det mest vidtgående af forslagene vedr. § 10, blev dette behandlet først.

Bestyrelsen oplyste, at det ikke har været muligt at finde en bank, der er villig til at låne foreningen penge. Det, samt den manglende sikkerhed for at bestyrelsen ville kunne finde lejere af de eventuelt opkøbte pladser, gør, at bestyrelsen ikke kan støtte forslaget.

Forslaget igangsatte herefter en lang debat, som kom meget vidt omkring. Helt fra forslagets berettigelse, når det ikke var understøttet af konkrete løsninger som fx låneforslag, over rigtigheden i bestyrelsens undersøgelse af lånemuligheder, som ledte til fire afslag. Hvorvidt A/B Universitetshavens 16 pladser bør være stemmeberettiget, samt – om der ikke bare i dette, men også bestyrelsens kommende forslag – er tale om vedtægtsændring eller ej.

Forslagsstiller endte med at trække sine forslag tilbage, grundet de manglende lånemuligheder, som var en væsentlig forudsætning for forslaget.

Bestyrelsens forslag til administrativ praksis i forbindelse med salg af andele (bilag 1, fremsendt med indkaldelse).

Den samme debat fortsatte. Der blev stillet spørgsmålstegn ved, om det overhovedet kan laves som en administrativ praksis, som bestyrelsen kalder det, eller måske snarere kun kan ske ved en vedtægtsændring. Er en administrativ praksis juridisk bindende? I den forbindelse henviste en deltager til formuleringen i vedtægterne § 10, stk. 2 om, at: "Pris og vilkår i øvrigt ved overdragelse af andelen er ikke underlagt andre begrænsninger end de, der fremgår af nærværende vedtægt." Det nævntes blandt andet, at man ved et salg af andel sammen med salget af en lejlighed vil kunne sætte andelsprisen vilkårligt og dermed påvirke "gennemsnitsprisen" voldsomt/uhensigtsmæssigt. Der var dog bred enighed om, at det er en relevant problematik. Trods det forkastede forslag, der blev fremlagt sidste år sammensat via en advokat, bør der måske alligevel komme juridisk assistance ind over. Der er flere, som har købt dyrt, som ikke ønsker at tabe penge på salg. Til det kommer argumenterne om, at man såvel her som ved ethvert boligsalg kan komme ud for tab. Udbud og efterspørgsel lige nu stemmer måske ikke overens, idet der er flere, som oplever, at det er svært at få solgt. Samtidig er en plads solgt for ganske nylig efter under en uges ophængning på opslagstavle til 160.000 kr. De sidste tre salg er sket til en gennemsnitspris på 160.000 kr., oplyste formanden.

Det blev nævnt fra salen, at der er meget man kan gøre inden for vedtægterne, før man går i gang med en vedtægtsændring. Er det et reelt problem med købere udefra? Hvor mange pladser er p.t. på "fremmede" hænder? Bestyrelsen oplyste, at det netop med hjemmesiden er blevet nemmere med digitale opslag, samt at bestyrelsen tilbyder at printe og hænge opslag op på alle tre foreningers opslagstavler. Det præcise tal for salg til ikke-boende andelshavere kendes ikke, da flere er flyttet uden endnu at have solgt. Af beboere i Radiorækkerne er p.t. 2 ejere af andele.

Bestyrelsen trak i lyset af de anførte kritikpunkter forslaget tilbage.

Forslag om tilføjelse til § 10, stk. 1, nr. 1 om, at Radiorækkerne skulle indgå i fællesskabet på linje med de tre nuværende foreninger.

Forslaget var fremsat af Frank Madsen (P-plads 67).

Det var således et forslag til vedtægtsændring og ville derfor kræve 2/3 flertal for eventuel vedtagelse. Frank var repræsenteret via fuldmagt, som argumenterede for forslaget. Debatten fortsatte nu med for og imod en inddragelse af Radiorækkerne i "fællesskabet", idet det blev fremhævet, at Radiorækkerne allerede har 53 p-pladser, og spørgsmålet om de overhovedet er interesseret i vores kælder-pladser, eller om har de nok i dem, de har, på gadeniveau.

Forslaget blev sat til afstemningen og faldt med 17 for, 41 imod og 5 stemte blankt.

Pkt. 5. Bestyrelsens forslag om etablering af infrastruktur i P-kælderen for at klargøre til, at der kan oplades et betydeligt antal el-biler i fremtiden (bilag 2, fremsendt med indkaldelse).

Jesper fremlagde bestyrelsens forslag via PowerPoint. AB Universitetshaven har allerede oplyst, at de stemmer blankt, da forslaget indeholder en udgift af en størrelse, der gør, at den skal til afstemning på foreningens generalforsamling, før de kan stemme for eller imod.

Spørgsmål fra salen var mange, og mange tekniske. Blandt andet blev der spurgt om:

- Hvor lang tid man committer sig til? Hertil var svaret, at abonnementsaftalen kan opsiges fra måned til måned, men boksen er købt – og kan sælges videre.
- Hvor mange kan oplades samtidig? Svaret er alle 91 pladser, men jo flere der er på, jo længere tid tager det.
- Der blev ytret tvivl om kapaciteten. Om der i tilbuddet er nok strøm til alle biler. Bestyrelsen svarede, at kapaciteten er til, at alle 91 pladser kan lade biler op på en nat – men er det realistisk med 91 el-biler? Og alle med helt tomt batteri samtidigt?
- Hvor mange flere el-biler er der plads til på den nuværende tavle? Svaret er 1 til 2 ekstra (der er p.t. 2, der har etableret stik).
- Er det korrekt, at et bilkøb med fx Clever eller E.ON inkluderet, ikke kan tilsluttes i kælderen? Svaret var ja.
- Hvor stor er efterspørgslen? Bestyrelsen oplyste, at der pt. er 5, der har efterspurgt muligheden.
- Hvorfor 500.000 kr. for 300 amp, når man måske kan nøjes med 100 amp for 1/3 af prisen? Bestyrelsen tror, at det så vil være svært at få flertal til den eventuelle opgradering senere. Derfor det store kabel fra starten.

Af kommentarer var blandt andre disse:

- Lige nu er det mere plug-in biler, der sælges, og disse kæver ikke så meget strøm (kapacitet fra tavlen) som "rene" el-biler.
- Vælger vi **ikke** at gøre noget nu, så skal man lade på de offentligt tilgængelige ladestander og betale p-afgift imens.
- Rettidig omhu eller firstmover? Måske vi skal vente? Pas på med fremtidens biler – de har måske ikke samme behov, idet de formentlig vil kunne køre længere på en opladning.
- En andelshaver står konkret og skal købe bil nu, så valget står og falder på muligheden for opladning.
- Hver tiende solgte bil i DK lige nu er plug-in, så det er meget relevant.
- Hvis plug-in, hvorfor så lade hjemme? 6.000 kr. er meget, så hvorfor ikke nøjes med en forhøjelse af leje med 50 kr. og så vente og se udviklingen?

Forslaget blev sat til afstemningen og faldt med 11 for, 34 imod og 18 stemte blankt.

Der var dog ros til bestyrelsen for at have taget fat på emnet, og der var almindelig enighed om, at der bør arbejdes videre med projektet. Og gerne med at foredrag (inkl.

spørgetid) med foreningens konsulent Mads Aarup fra Forenede Danske Elbilister (FDEL) inden eventuel afstemning næste gang.

7. Forelæggelse af driftsbudget og medlemsbidrag til godkendelse

Budgetforslaget i kolonne 2 blev sat til afstemning (da budgettet i kolonne 1 var til, hvis elbil-projektet blev vedtaget). Altså blev der stemt om et budget uden indbetaling af 6.000 kr. pr. andel, men dog med en stigning i medlemsbidraget på 50 kr. pr. måned fra 1. november 2020. Inden afstemningen blev der blandt andet spurgt, hvorfor bestyrelsen ønsker en stigning. Svaret var for at opruste økonomien til en fremtidig udbygning til elbiler, da vi ikke p.t. kan finde en bank, der vil låne os pengene.

Forslaget om budgettet i kolonne 2 inklusive medlemsbidragets stigning blev sat til afstemning og blev vedtaget med 46 for, 16 imod og 1 blank.

Dermed var budgettet uden engangsbetaling på 6.000 kr., men inkl. stigningen i medlemsbidraget på 50 kr. pr. måned vedtaget.

Pkt. 8 Valg af bestyrelse

Henrik Spliid genopstillede som formand og bliver enstemmigt valgt for to år.

Jørgen Ørbech var på valg.

Jeanett Brurås (P-plads 91) ønskede at stille op til bestyrelsen og fik 23 stemmer.

Jørgen fik 32 stemmer og fortsætter dermed i endnu to år.

Trods at vedtægterne kun foreskriver én suppleant, blev Jeanett alligevel tilbudt en plads som suppleant, hvilket hun takkede ja til. Dette blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen består herefter af:

Henrik (formand) på valg i 2022

Jørgen på valg i 2022

Jesper på valg i 2021

Rikke (suppleant) på valg i 2021

Jeanett (suppleant) på valg i 2021

Pkt. 11 Eventuelt

Der var ingen punkter under eventuelt.

Klokken 21.10 takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen.