

Referat fra ordinær generalforsamling den 25. oktober 2016 i A/B Aaens festlokale.

Fremmødt var 49 andelshavere samt 6 repræsenteret ved fuldmagt. Derudover deltog Bent Kandborg Kristensen og Niels Henrik Rosendal fra Lea Ejendomspartner as

Charlotte Ehrhardt bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen, der havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. a) Forelæggelse af den reviderede årsrapport 2015/16, herunder fastsættelse af andelsværdien for det kommende år. Bestyrelsen indstiller til, at andelskronen forbliver uændret.
b) Forelæggelse af budget for 2016/17, herunder eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller en stigning i boligafgiften på 5% pr. 1. januar 2017.
4. Indkomne forslag:
Fra beboere er der, jf. vedlagte bilag kommet følgende forslag:

a) **Fra Katrine Vej-Hansen, Ahlmannsgade 4, 5.** Forslag om indhentelse af valuarvurdering (bilag 1)
b) **Fra Danni Richter, Ahlmannsgade 2, 4. th.** Forslag om udskiftning af vand- og varmemålere (bilag 2)
c) **Fra Claus Sjørlev Madsen, Krügersgade 5, 5. tv.** Forslag om tilladelse til korttidsudlejning (bilag 3)
d) **Fra John Hansen, Ågade 102, st. th.** Anmodning om dispensation til hund (bilag 4)
e) **Bestyrelsen** stiller forslag om ændring af foreningens vedtægter (bilag 5)
f) **Bestyrelsen** stiller forslag om fast budget til gård/have (bilag 6)
5. Valg af bestyrelse. På valg er:
 - a. Solveig Marie Ydegaard (genopstiller for 2 år)
 - b. Lise Pedersen (genopstiller for 2 år)
 - c. Johnny Madsen (genopstiller ikke, nyvalg for 2 år)
6. Valg af suppleanter (Der skal vælges 2 suppleanter) På valg er:
 - a. Valeria Richter (genopstiller ikke)
 - b. Birgitte Grundtvig Huber (genopstiller for 1 år)
7. Valg af administrator og revisor. På valg er:
 - a. Som administrator Lea Ejendomspartner as
 - b. Som revisor Revisionsselskabet Thybo ApS
8. Eventuelt.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Bent Kandborg Kristensen valgtes til dirigent og Niels Henrik Rosendal til referent.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Efter en kort præsentation af bestyrelsen samt eksterne gæster blev den udsendte beretning kort gennemgået ved, at bestyrelsen gennemgik de enkelte punkter i beretningen. Specielt blev nævnt:

Udskiftning af **låsesystem** er udskudt lidt, idet det foreslåede system viste sig ikke at være forsikringsgodkendt. Bestyrelsen arbejder videre på sagen.

Det er nu ved at være 1 år siden, at **rørprojektet** blev afsluttet. Eventuelle fejl og mangler bedes hurtigst muligt givet til bestyrelsen, der så vil tage dem med til 1 års gennemgangen.

Alle **dørtelefoner** i ejendommen er nu udskiftet. Derudover foretages der løbende udskiftning af gamle elinstallationer, når elektrikerens konstaterer problemet i forbindelse med reparationer.

Fællesbadet er nu færdigt. Der mangler en lås, men den monteres snarest. Der indføres et nyt betalingssystem således, at brugerne fast betaler kr. 150,00 pr. måned pr. bruger. Beløbet opkræves sammen med boligafgiften.

I **vaskekælderen** synger den ene maskine på sidste vers og der er overvejelser i gang om at udskifte den.

Bestyrelsen efterlyser en der eventuelt vil hjælpe med foreningens **hjemmeside** og løbende stå for opdatering og ajourføring af den. Er der nogen med de evner, er man velkommen til at henvende sig.

Det blev igen i år pointeret, at **storskrald** og **affald** ikke må henstilles i gården. Der kommer med jævne mellemrum containere til storskrald. Passer frekvensen ikke til tidspunktet, hvor man selv har noget, er det ens eget ansvar at bortskaffe dette. **Byggeaffald** sørger man altid selv for at bortskaffe.

Der blev fra bestyrelsen henstillet til fortsat at vise hensyn med hensyn til støj samt derudover tage hånd om at opbevare gods i kælderrummene **ikke** stilles direkte på gulvet, da det forhindrer luftcirkulation og dermed øger risikoen for skimmel mv. Derudover skal der være adgang til installationer, der måtte være i kælderrummet.

Der er kommet ny lovgivning omkring **antenneforhold**. Det er nu muligt at stå udenfor den foreningsaftale, som andelsboligforeningen har indgået med YouSee. Såfremt man ønsker at udtræde af ordningen skal dette meddeles administrator, gerne pr. mail (se hjemmeside) idet kontakten til YouSee skal gå den vej. Yderligere orientering fra bestyrelsen omdeles snarest. Afmelding koster et gebyr på pt.kr. 125,00 til administrator. Skal signalet senere genetableres kommer der udover gebyr til administrator også et genåbningsgebyr hos YouSee på pt. kr. 600,00 Leverer Yousee internet til andelen, så tjek med dem forinden eventuel opsigelse afgives for at få bekræftet, at det fortsat kan bruges.

Bestyrelsen blev takket for en fyldestgørende beretning og for, at den blev udsendt inden generalforsamlingen, så der var mulighed for at gennemlæse den på forhånd.

Bestyrelsens beretning blev efter gennemgangen og afklaring af de uddybende spørgsmål taget til efterretning.

Ad 3 Fremlæggelse af årsregnskab og budget

Niels Henrik Rosendal (NHR) gennemgik årsregnskabet for 2015/16, der udviste et overskud på t.kr. 375 og en egenkapital på t.kr. 135.576. Resultatet er i overensstemmelse med budgettet, dog har der været holdt lidt igen med vedligeholdelse ligesom rørprojektet blev lidt billigere end budgetteret. Værdiansættelsen af ejendommen blev drøftet. Ejendommen er værdiansat efter den senest kendte offentlige ejendomsværdi, der anses som indikator for værdien. Ønskes der en anderledes værdiansættelse, skal der indhentes en valuarvurdering, som så skal fornys hvert år. Regnskabet blev herefter énstemmigt godkendt. Bestyrelsen indstiller en uændret andelskrone på 12.056,66/m², idet der må forventes at skulle hjemtages lån til opfyldelse af dele af den modtagne vedligeholdelsesplan. Dette blev ligeledes godkendt.

Herefter blev budgettet for 2016/17 fremlagt. Der var lagt op til ændring af boligafgiften pr. 1. januar 2017 ud fra de vedligeholdelsesopgaver, der fremgår af den modtagne vedligeholdelsesplan. Som det fremgår af bestyrelsens beretning og ligeledes blev præciseret af bestyrelsen, er der på nuværende tidspunkt ikke

sammenhæng mellem boligafgiften og de vedligeholdelsesopgaver, der venter og fremadrettet vil komme. Det vil således de kommende år være nødvendigt at justere på boligafgiften for derigennem at bringe bedre balance i vedligeholdelsesbudgettet.

Antennebidraget bliver som tidligere justeret pr. 1. januar 2017 således, at det svarer til den opkrævede udgift fra YouSee.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt med den foreslåede stigning i boligafgiften på 5% fra 1. januar 2017.

Ad 4 Indkomne forslag

4a Forslag fra Katrine Vej-Hansen

Forslaget blev uddybet herunder det ekstra bilag, der var blevet omdelt inden generalforsamlingen. Det blev pointeret, at de beregninger det omdelte bilag indeholdt, var eksempler. Der blev diskuteret for og imod overgang til valuarvurdering. Bestyrelsen kunne tilslutte sig såfremt en eventuel værdiforøgelse blev fornuftigt fordelt således, at man kunne fastholde en stabil andelskrone og undgå fald i samme. Det blev anført, at timingen måske ikke var den bedste med henvisning til de politiske tanker omkring ejendomsvurderinger, boligskat mv.

Forslaget blev sat til afstemningen således, at der blev taget stilling til, hvorvidt foreningen skulle bruge penge på at indhente en valuarvurdering. Når valuarvurderingen foreligger, vil bestyrelsen udarbejde oplæg til en drøftelse om en eventuel ændring af andelskronen på en ekstraordinær generalforsamling.

For forslaget stemte 28. Imod stemte 20. Blanke stemmer 7. **Forslaget vedtaget.**

4b Forslag fra Danni Richter

Forslagsstilleren uddybede sit forslag, der herefter blev sat til afstemning. Afstemningen var ligeledes en bemyndigelse til bestyrelsen til at anvende ca. t.kr. 200 på udskiftningen efter indhentelse af sammenlignelige tilbud fra andre leverandører.

For forslaget stemte 53. Imod stemte 0. Blanke stemmer 2. **Forslaget vedtaget.**

4c Forslag fra Claus Sjørlev Madsen

Forslaget blev uddybet og debatteret, herunder hvorledes bestyrelsen skulle kontrollere de fremsatte restriktioner uden, at det gav alt for meget administration. Forslaget blev af generalforsamlingen betragtet som en vedtægtsændring og derefter sat til afstemning.

For forslaget stemte 25. Imod stemte 22. Blanke stemmer 6. **Forslaget forkastet.**

4d Dispensationsanmodning fra John Hansen

Ligeledes her er der tale om en vedtægtsændring, dog uden konkret forslag. Generalforsamlingen gav bestyrelsen en tilkendegivelse af holdningen med 24 stemmer for, 13 imod og 8 blanke. Dispensationsanmodningen vil blive behandlet efter den endelige vedtagelse af de foreslåede vedtægtsændringer under næste punkt.

4e Forslag fra Bestyrelsen

Forslagene blev uddybet inden afstemning og er vedhæftet referatet med angivelse af afstemningen. Generelt blev alle forslag vedtaget med 54 stemmer for og 1 imod med undtagelse af ændringen af § 9.1, der blev trukket tilbage. Forslagene blev således vedtaget med 2/3 flertal af de fremmødte, men da der er tale om vedtægtsændring, og der på generalforsamlingen ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige stemmer repræsenteret, bringes forslaget videre til en kommende generalforsamling.

4f Forslag fra bestyrelsen

Forslaget omhandler indkøb af planter, arrangementer med havedage, beskæring o. lign. og ønskes for at give gård-/haveudvalget mulighed for at disponere uden at skulle involvere bestyrelsen. Større projekter skal fortsat drøftes med bestyrelsen og eventuelt på en generalforsamling.

Forslaget blev **eenstemmigt** vedtaget.

Ad 5 Valg til bestyrelsen

Solveig Marie Ydegaard og Lise Pedersen blev begge genvalgt for en 2-årig periode. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Danni Richter Larsen valgt. Alle valg skete uden modkandidater.

Ad 6 Valg af suppleanter til bestyrelsen

Som suppleanter blev Birgitte Grundtvig Huber genvalgt og Tess Thurøe og Malene Seifon nyvalgt. Generalforsamlingen accepterede, at der valgtes 3 suppleanter.

Ad 7 Valg af administrator og revisor

Lea Ejendomspartner as blev genvalgt som foreningens administrator og Revisionsselskabet Thybo ApS genvalgt som foreningens revisor.

Ad 8 Eventuelt

Bestyrelsen og Ib Larsen blev takket for deres store arbejde for foreningen.

Der blev spurgt til, hvorledes det skred fremad med altanprojektet. Solveig Marie Ydegaard kunne fortælle, at der fortsat arbejdes på det, men at det er et stort projekt. Projektet er et andelshaverprojekt og dermed foreningen uvedkommende. Man har fra arbejdsgruppens side valgt at involvere en rådgiver i projektet, og der skal indhentes de nødvendige tilladelser.

Maling til hoveddøre til lejlighederne fremskaffes via bestyrelsen/viceværten.

Bestyrelsen kunne derudover oplyse om, at alle gadedøre bliver renoveret og bliver afslebet og olieret.

Generalforsamlingen kunne herefter afsluttes af dirigenten med tak for god ro og orden.

København den ²⁵/10 2016

Dirigent



Bent Kandborg Kristensen

Bilag til referat pkt. 4e

Bestyrelsen har gennemgået foreningens vedtægter og foreslår følgende ændringer til generalforsamlingen:

§ 4.1 udgår, idet andelsbeviser ikke længere har nogen betydning i andelsboligforeningen efter, at det er muligt at pantsætte sin andel og for kreditorer at firetage udlæg. Andelsbeviset har ikke længere nogen praktisk betydning i forbindelse med en overdragelse, idet ejerskab til andelen fremgår af den nu mere omfattende overdragelsesaftale. Derudover letter det administrationen og bestyrelsen i forbindelse med en overdragelse ikke at skulle påtegne et ikke nødvendigt dokument. Betaling for et erstatningsandelsbevis såfremt det oprindelige bliver borte forsvinder ligeledes.

For stemte 54 Imod stemte 1. Forslaget vedtaget.

I § 8.1 ændres "deres indskud" til "lejlighedernes areal" for at bringe sammenhæng til § 2.2, der beskriver hvorledes fordelingen af formuen sker.

For stemte 54 Imod stemte 1. Forslaget vedtaget.

§ 8.4 udgår, jf. den foreslåede ændring til § 4.1.

For stemte 54 Imod stemte 1. Forslaget vedtaget.

I § 9.1 Indføjes efter første punktum " Bestyrelsen kan kræve dokumentation for fraværet. Hvis en andels-haver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes." Herudover foreslås ordene "denne hovedregel" ændret til "ovenstående". Tilføjelsen sker for at hindre omgåelse af bopælspligten i vedtægterne.

Forslaget trukket af forslagsstiller.

§ 11.2 udgår, idet de nævnte hunde for længst er afdøde ved døden og bestemmelsen er dermed uaktuel.

For stemte 54 Imod stemte 1. Forslaget vedtaget.

I § 18.1 tilføjes efter sidste punktum Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom f. eks. udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Ligeledes er al vedligeholdelse af altaner beboernes eget ansvar." for at præcisere, hvad andelshaverens vedligeholdelse også omfatter.

For stemte 54 Imod stemte 1. Forslaget vedtaget.

I § 18.2 ændres teksten til "Den udvendige vedligeholdelse samt vedligeholdelse af fællesrum påhviler foreningen, og må kun foretages af foreningen. Udskiftning af hele vinduer samt hele døre er foreningens ansvar. Ligeledes opfattes etageadskillelse som foreningens ansvar, medmindre der er tale om misvedligehold fra andelshaverens side. Medlemmerne må finde sig i ulemper, som måtte blive følge af reparation, forbedring eller renovering af ejendommen." for at præcisere, at al udvendig vedligeholdelse er foreningens ansvar.

For stemte 54 Imod stemte 1. Forslaget vedtaget.

Teksten i § 18.5 ændres til "Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen, § 18.4. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger." Ændringen foreslås for at præcisere, at ombygning er tilladt, men indenfor visse grænser af hensyn til naboer.

For stemte 54 Imod stemte 1. Forslaget vedtaget.

I § 19.1 ændres andet punktum til "Bestyrelsens samtykke kræves ligeledes til anbringelse af antenner, paraboler eller andet udstyr, der skal placeres uden for egen bolig." Foreslås som en sproglig forbedring.

For stemte 54 Imod stemte 1. Forslaget vedtaget.

I § 22.1 indføres efter ordene "skriftlig indkaldelse" "til medlemmerne enten elektronisk eller pr. brev". Ændringen ønskes idet postlevering medfører større og større udgifter til porto, trykning mv. Derudover er postlevering langsommere end levering elektronisk.

For stemte 54 Imod stemte 1. Forslaget vedtaget.

I § 23.1 genindsættes efter sidste punktum "Er det tilstrækkelige antal stemmer ikke repræsenteret, kan afholdes ny generalforsamling, der med 2/3 flertal kan godkende forslaget, uanset antallet af fremmødte, såfremt forslaget fik 2/3 flertal på den første generalforsamling." ordlyden er ifølge gamle referater aldrig stemt ud af foreningens vedtægter, men er på et tidspunkt faldet ud i forbindelse med renskrift af vedtægterne.

For stemte 54 Imod stemte 1. Forslaget vedtaget.

Som ny § 25.6 indsættes "Der kan i andelsboligforeningen kommunikeres elektronisk. Den til enhver tid værende andelshaver i andelsboligforeningens boliger er pligtig til at oplyse administrator/bestyrelse om gyldig e-mailadresse, såfremt en sådan haves til brug for fremsendelse af meddelelser vedrørende andelsboligforeningen." Bestemmelsen ønskes indsat for at

For stemte 54 Imod stemte 1. Forslaget vedtaget.

Derudover beder bestyrelsen om bemyndigelse til at foretage redaktionelle ændringer i form af rettelse af slå-, stave- og kommafejl i de eksisterende vedtægter.

For stemte 54 Imod stemte 1. Forslaget vedtaget.