

26. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24 i Beboercaféen i Kulturstaldene, Onkel Dannys Plads.

Bestyrelsesformand Thorkild Jensen bød velkommen og præsenterede de nye andelshavere.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent blev Mark Bjørnholdt valgt og som referent valgtes administrator Eric Landgreen fra Grubbe Advokater. Mark Bjørnholdt erklærede generalforsamlingen for indvarslet som krævet i vedtægten, ligesom det blev konstateret at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægten og indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 51 andelshavere var 16 mødt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke med hensyn til endelig vedtagelse af forslag om ændring af foreningens vedtægt.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand Thorkild Jensen forelagde bestyrelsens beretning ved at starte med at præsentere foreningens hjemmeside og opfordrede andelshaverne til at meddele bestyrelsen, hvis der manglede oplysninger på hjemmesiden.

Der blev herunder berettet om følgende:

Vi fik vores nye navn A/B Gas-Erik.

Der er installeret nye enheder til styring af varmeanlægget. Det har drillet lidt for den ene enhed, så der har været andelshavere, der ikke har haft fuld varme.

Der blev ved sidste års generalforsamling bevilget kr. 100.000 til dørtelefoner, men bestyrelsen har fået dem repareret for kr. 10.000.

Opgangene Eriksgade 8 – 14 er blevet malet, men udgiften kommer først med i 2014 regnskabet. De øvrige opgange er blevet malet forrige år.

Vi har kørt sag mod Byggeskadefonden angående badeværelsesgulve. Her har vi fået godkendelse til reparation af 7 gulve fra byfornyelsens tid.

Gårdlauget er blevet selvadministrerende, Kommunen har $\frac{1}{4}$ og A/B Gas-Erik har $\frac{3}{4}$. Vi har fået alle leverandørerne til at opsplutte fakturaerne, så vi får faktura på $\frac{3}{4}$ dele af udgifterne.

Der er arbejdsweekend i næste uge. Har I ideer, så giv bestyrelsen besked. Mark Bjørnholdt er formand for gårdlauget.

Christian Lotz er formand for vaskerilaug og Christian opfordrede til at vaskeriet blev brugt, så det ikke blev lukket.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2013 og eventuel revisionsberegning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Administrator Eric Landgreen forelagde årsrapporten, herunder noten vedrørende andelspriserne.

Under gennemgangen blev der stillet spørgsmål til bufferens størrelse om den var realistisk. Det gav en livlig debat om, hvorvidt ønsket var at være med i en "andelsbevægelse" eller "ejerforeningsprincip" vi ønsker for foreningen.

Ved gennemgangen af andelskronen skabte bufferen igen debat, da Ivan Paaskesen havde stillet forslag om, at andelskronen skulle hæves til kr. 29 pr. m². Ivan Paaskesen mente, der var mange 1. gangs købere, der trængte til at se, at værdien på deres andel voksede.

Dirigenten satte regnskabet til afstemning og det blev enstemmigt godkendt.

Herefter satte dirigenten forhøjelsen af andelskronen til kr. 29 til afstemning. Der var 4 der stemte for, 8 stemte imod og 4 stemte blankt.

Dirigenten konstaterede herefter, at andelsnotens prissætning af andelene med 28 x indskuddet blev godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse.

Administrator Eric Landgreen gennemgik budgettet.

Dirigenten konstaterede herefter at budgettet var enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

5. Forslag.

a. Forslag om at A/B Gas-Erik indgår aftale med ny administrator for andelsboligforeningen. Der er på denne baggrund indhentet tilbud fra flere administrationselskaber. Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at vælge en ny administrator for foreningen i 2. kvartal 2014.

Bestyrelsesformand Thorkild Jensen præsenterede kort forslaget og oplyste at servicen var for 3 år siden faldet og begrundelsen var, at administrator var ved at gøre alt digitalt og foreningen ville få web adgang m.v. Der var intet sket på dette område. Vi har været hos andre administrationselskaber, der har bestyrelses web og alle dokumenter indscannet.

Mark Bjørnholdt har været rundt i marked og efter hans mening, er den bedste aktør i marked Deas.

Der var en mindre debat, hvor essensen var, at det er bestyrelsen, der har kontakten til administrator, så det er dem der skal arbejde sammen med administrator.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og det blev enstemmigt vedtaget, at bestyrelsen må skifte administrator.

b. Forslag om at udskifte foreningens låsesystem, da der nuværende er gammelt, slidt og ikke særligt sikkert.

På vegne af bestyrelsen fremlagde Christian Lotz og meddelte, at dette skal erstatte den gamle briknøgle.

Den samlede udgift til låse i opgange m.v. vil koste foreningen ca. kr. 55.000. Udgift til nøgler til alle "offentlige rum" vil koste ca. 15.000 til. Den enkelte andelshavere skal betale kr. 1.500 for nøgle til postkasse, hoveddør og bagtrappe, samt udskiftning af låsene.

Generalforsamlingen drøftede forslaget, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 14 stemmer for og 2 der hverken stemte for eller imod.

c. Forslag fra Ivan Paaskesen om ændring af vedtægtens § 31 stk. 2. "Det reviderede, underskrevne årsrapport, samt forlag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling".

Ivan Paaskesen fremlagde forslaget, og det blev hurtigt afklaret, at den eksisterende formulering i vedtægterne allerede tilgodeser rettidig udsendelse af årsrapporten m.m.

Punktet blev derfor ikke bragt til afstemning.

c. 1 Forslag om retningslinjer for andelshavernes af altan.

Ivan Paaskesen fremlagde sit projekt og pointerede, at det ikke er alle, der kan få altan og derfor skal andelshaverne selv betale for altan.

Der var en mindre debat og essensen var, at det var det samme sidste år og dirigenten satte forslaget til afstemning.

3 stemte for forslaget, 8 stemte imod og 5 stemte hverken for eller imod.

Forslaget blev nedstemt. Bestyrelsen meddelte, at man vil nedsætte et altanudvalg, som kan arbejde med spørgsmålet om altaner.

c. 2 Forslag om ændring af vedtægternes § 11stk. 2 ” Er en andelshaver fraflyttet, og har sat andelen til salg, kan fremleje tillades i op til 6 måneder, men derudover kan der ikke ske fremleje efter fraflytning” ændres til ”Er en andelshaver fraflyttet, og har sat andelen til salg, giver dette ingen begrænsninger i fremlejeretten”.

Ivan Paaskesen fremlagde forslaget og mente, at hvis man ønskede at sælge sin andel, så er det kedeligt at man ikke må fremleje, indtil der er køber til prisen.

Det udløste en mindre debat, hvor flere andelshavere godt kunne huske, da der var flere fremlejere end andelshavere der boede i foreningen.

Der var enighed om, at en andelshaver, der af bestyrelsen havde fået lov til at fremleje sin andel jf. vedtægterne, selvfølgelig gerne måtte sætte sin andel til salg.

Mark Bjørnholdt vil se på en formulering til en ekstraordinær generalforsamling, da der ikke er deltagere nok til at beslutte en vedtægtsændring.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, hvor 5 stemte for forslaget, 5 stemte imod og 6 stemte hverken for eller imod.

c. 3 Forslag om ændring af vedtægternes § 15 stk. 5 hvor der tilføjes: ”Ved den fælles gennemgang af boligen udføres en skriftlig opgørelse af evt. mangler/forbedringer. Opgørelsen underskrives af andelshaver og et bestyrelsesmedlem og en kopi opbevares i A/B”.

Ivan Paaskesen fremlagde forslaget, der skabte en længere debat og endte ud i at forslaget blev trukket tilbage.

c. 4 Forslag: Foreningen vælger YouSee fælles Tv- og bredbåndsudbyder i stedet for ComX.

Ivan Paaskesen præsenterede sit forslag og tilføjede at Fibernet nu er foreningens ejendom og vi kan selv bestemme, hvem vi vil have som medieudbyder.

Der var flere spørgsmål, der blev besvaret. Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet idet 1 stemte for, 9 stemte imod og 6 hverken stemte for eller imod.

**c. 5 Forslag om foreningen anskaffer flg., som opbevares i kælderen og udlånes til beboerne efter behov:
1 stk. sækkevogn
1 stk. møbelvogn (krydsfinérplade med hjul).**

Ivan Paaskesen præsenterede sit forslag. Ivan opfattelse var, at en andelshaver til tider havde brug for enten en sækkevogn eller en møbelvogn, når der skulle ommøbleres i lejligheden eller ved ny indkøb.

Der var stor enighed om, at det er en god ide. Dog har bestyrelsen allerede en sækkevogn stående i kælderen, så der skal kun indkøbes en møbelvogn.

c. 6 Forslag til at montere et cykelstativ på cykelskurenes betonbagvæg i galvaniseret stål af den almindelige type med 2 ringe.

Ivan Paaskesen præsenterede kort sit forslag. Efter en kort drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmig vedtaget.

d. Forslag til ændring af reglerne om sammenlægning.

Christian Lotz fremlagde forslaget og tilføjede, at han følte umiddelbart, at enkelte af de nuværende regler om sammenlægning er kryptiske og ikke helt hensigtsmæssige.

Punkt 1 omskrives til:

- 1) Foreningens lejligheder kan sammenlægges både horisontalt samt vertikalt. Dog vil en sammenlægning i hvert tilfælde kræve bestyrelsens godkendelse – en sammenlægning kan afvises såfremt at bestyrelsen finder at det vil være til gene for andre lejligheder i foreningen. Ved sammenlægning kan fællesarealer (for-, bagtrapper samt loft) ikke inddrages i den nye lejlighed. Bestyrelsens tilladelse vil altid være betinget af at de nødvendige myndigheder (kommune/brand) også godkender sammenlægningen.

Punkt 2, 3 og 5 sammenlægges til:

- 2) En andelshaver kan i overensstemmelse de forskrevne regler i §13 overdrages en lejlighed til sammenlægning. Tilbydes en andelshaver en lejlighed til sammenlægning, så skal denne acceptere tilbud om køb indenfor 3 dage.

De efterfølgende punkter skifter nummer så de passer til den nye orden.

Punkt 9 afskaffes.

Der blev drøftet, om loftrum skulle udtages eller ej. Da der er mangel på loftrum, var der enighed om, at loftrum ikke kan inddrages i lejligheder.

Sletning af punkt 9, skyldes, at der ikke kan sammenlægges på grund af brandsikkerhed.

Dirigenten delte forslaget i 3 dele og satte det til afstemning.

Hvad angår punkt 1, stemte 13 for, 1 stemte imod og 2 stemte hverken for eller imod.

For sammenlægning af punkterne 2+3 og 5 stemte 10 for og 6 stemte hverken for eller imod.

For sletning af punkt 9 stemte 14 for, 2 stemte imod og 0 stemte hverken for eller imod.

Sammenlagt blev hele forslaget vedtaget.

e. Forslag fra Line Blomqvist at gitterdørene ud mod Eriksgade monteres som en skrålem oppe fra fortovskanten, i stedet for som nu, at fungere som en dør. Man kan evt. Afmontere og genbruge de eksisterende døre. Hertil vil det være nødvendigt at montere 2 – 3 jernstænger i siderne, for at lukke af. Formålet skal være at undgå, at trappetrinene benyttes som toilet/fixeplads.

Line Blomqvist fremlagde sit forslag og der blev drøftet flere løsningsmuligheder. Dog er foreningen nødsaget til at kontakte Kommunen, da gitterdørene giver adgang til gården og hermed Kommunens ejendom.

Dirigenten satte forslaget til afstemning under forudsætning af, at Kommunen giver tilsagn.

15 stemte for forslaget og 1 stemte hverken for eller imod. Forslaget blev godkendt.

6. Valg til bestyrelsen.

Christian Lotz og Line Hvilsom blev begge genvalgt for 2 år
Ny valgt for 2 år blev Alexander Højfeldt Lund

Som bestyrelsessuppleanter valgtes Line Blomqvist og Helene Ravnholt Jensen begge valgt for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

1. Thorkild Jensen (formand), valgt for 2 år den 15. maj 2013.
2. Christian Lotz, valgt for 2 år den 23. april 2014.
3. Mark Nakai, valgt for 2 år den 15. maj 2013.
4. Alexander Højfeldt Lund, valgt for 2 år den 23. april 2014.
5. Line Hvilsom, valgt for 2 år den 23. april 2014.

7. Eventuelt.

Der blev spurgt til den badeværelsesgulvrenovering for 5 – 6 år siden. Fliserne blev dengang sat sammen med fed silikonefuger og det holder ikke længere.

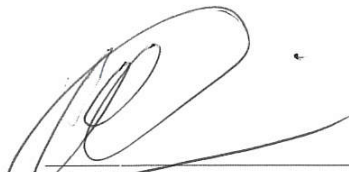
Bestyrelsen vil se på det.

Intet mere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.30.

Som dirigent

Som referent:




Mark Nakai




Eric Landgreen

NICHOLAS WANTZIN
ADVOKAT
ÅBENRÅ 31
1124 KØBENHAVN K
TELEFON 33 13 11 35

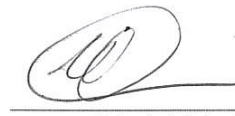
I bestyrelsen:



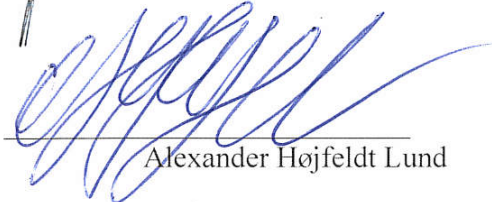
Thorkild Jensen (formand)




Christian Lotz



Mark Nakai



Alexander Højfeldt Lund



Line Hvilsom