



Referat af ordinær generalforsamling 2016

i A/B Gas – Erik

**mandag den 25, april kl. 19:00, beboercaféen i kulturstaldene,
onkel Dannys Plads**

Dagsorden for generalforsamlingen er som følger:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Bestyrelsen stiller forslag om 3 mulige andelskrone værdier – vedlagt motivering fra bestyrelsen.

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

5. Forslag

Bestyrelsen stiller forslag om følgende vedtægtsændringer.

- Digitalpost, indkaldelser mv. bilag vedlagt.
- Korttidsudlejning bilag vedlagt.
- Bestyrelsen stiller forslag til at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at foretage omlægning af foreningens eksisterende lån, såfremt der opstår mulighed for en optimering i form af f.eks. en reduktion af rest gæld, renteudgifter eller løbetid. Omlægning skal ske til sammenlignelige lån, nogenlunde samme løbetid (+/- 5 år). Der er ikke tale om et mandat til ændring af afdragsforholdene.
- Ivan Paaskesen stiller forslag til retningslinjer, lån og vedtægtsændringer i forbindelse med altaner. Vedlagt bilag.

6. Valg til bestyrelsen

Christian Lotz.
Alexander Højfeldt Lund.
Line Hvilsom.



Suppleanter: Sofie Caroline Petersen.

7. Eventuelt

Formand Thorkild Jensen bød velkommen til de fremmødte, og derefter gav ordet videre til administrator Diana Jensen.

I alt 30 lejligheder (heraf 4 ved behørig fuldmagt) ud af 51 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen.

d 1. Valg af dirigent og referent

Diana Jensen fra Administrationshuset A/S blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, bortset fra forslag om vedtægtsændringer, idet der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer til stede på generalforsamlingen jf. vedtægternes § 24,2. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

Diana Jensen fra Administrationshuset A/S blev valgt som referent. Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 2. Bestyrelsens beretning i punktform.

- Udsmykning af gavlen er færdig og resultatet er super flot.
- Brønddæksel ud fra nr. 4 var defekt, og er blevet repareret. Skaden er anmeldt som en forsikrings sag, og bestyrelsen håber, at forsikringen dækker det meste.
- Der er stadigvæk rotter, men man er ved at få bugt med dem. Foreningen har et godt samarbejde med skolen.
- Udskiftning defekt pumpe i kælderen.
- Foreningen fik nyt bredbånd i 2015 igennem Fiberby. Der var lidt knas i starten, men det skulle køre nu. Er der beboere som ikke er helt tilfredse, eller som har problemer, skal man kontakte Fiberby, eller alternativt tage kontakt til bestyrelsen.
- Bestyrelsen tog kontakt til 3 ejendomsmæglere, Danbolig. EDC og erhvervsmægler Jens Klein for at få et tilbud på en valuarvurdering jf. beslutning på sidste generalforsamling. Alle 3 meldte tilbage, at de ikke kunne værdisætte ejendommen højere end den er nu. Derfor besluttede bestyrelsen, at foreningen ikke skulle bruge penge på en vurdering.



- Altanprojektet havde en hård start da kommunen i mellemtiden valgte at udarbejde nye regler for opsætning og udseende af altaner. Det endelige projekt skal godkendes af kommunen. Når godkendelsen er modtaget, går projektet i gang.
- Bestyrelsen opfordrer i øvrigt at flere beboere melder sig til bestyrelsen. Det vil være rart med flere hænder, til at løse opgaverne i bestyrelsen.
- Bestyrelsen igangsætter renovering af kælderareal og skraldeområdet, samt udluftning af faldstammer i 2016.
Renovering af kælderareal og skraldeområde er allerede udført, men faktura for arbejdet kommer på 2016-regnskabet.
Bestyrelsen vil indhente tilbud på renovering af udluftningskanalerne til faldstammerne i 2016, og igangsætte arbejdet, hvis det kan indeholdes i det almindelige budget.

Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport

Diana Jensen kommenterede og gennemgik det med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2015.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets positivt resultat på kr.140.048,00 efter afdrag på prioritetsgæld.

Andelskronen: Bestyrelsen havde forslået 3 mulige andelsværdier (28-30-32).

Efter en afstemning blev andelskronen 32 vedtaget med flest ja stemmer.

Ad 4. Fremlæggelse af budget

Diana Jensen gennemgik og kommenterede årets budget for 2016.

Efter en kort drøftelse af budgettet blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt, med et budgetteret positivt årets resultat på kr.174.000,00 efter afdrag på prioritetsgæld, og uden en stigning i boligafgiften.

Ad 5. Forslag

Da der ikke var 2/3 dele tilstede på generalforsamlingen, kan forslag om vedtægtsændringer ikke vedtages på generalforsamlingen. Stemmer 2/3 dele ja, at de fremmødte, kan der indkaldes til XOGF, hvor forslaget kan stemmes igennem med 2/3 dele uanset fremmødte.

Bestyrelsen stiller forslag om følgende vedtægtsændringer:

Digitalpost, indkaldelser mv. bilag vedlagt.



Forslaget blev drøftet frem og tilbage, og efterfølgende blev forslaget sat til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget. Man blev enige om, at bestyrelsen skulle undersøge, om der er §§ i foreningens nuværende vedtægter omkring tidsfrister, som giver anledning til at ændre denne vedtægtsændring, til den ekstra ordinære generalforsamling.

Vedtægtsændring til § 11 Korttidsudlejning.

Ivan kommenterede at der var fejl i hvilken § der var tale om. Det var ikke § 12 men § 11.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med følgende ændring.

Man besluttede, at slette første linje og de 4 første ord i 2 linje. Og at der er tale om en ny stk. 4. Da der allerede er stk. 1-2-3 i vedtægtens § 11.

Følgende skal på ekstra ordinær generalforsamling som et forslag:

Ny stk. 4 til vedtægtens § 11, vedrørende fremleje (korttidsfremleje, -udlejning)

stk.4 Kortvarig udlejning (< 4 uger) på grund af ferieophold, der begrænser sig til maksimalt 8 ugers udlejning pr. år. Bestyrelsen informeres i forbindelse med kortvarig ferieudlejning / udlån af lejlighed. (< 4 uger). Bestyrelsen skal godkende udlejning /udlån for længerevarende lejemål (> 4 uger), samt betingelserne herfor".

Bestyrelsen stiller forslag til at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at foretage omlægning af foreningens eksisterende lån, såfremt der opstår mulighed for en optimering i form af f.eks. en reduktion af rest gæld, renteudgifter eller løbetid. Omlægning skal ske til sammenlignelige lån, nogenlunde samme løbetid (+/- 5 år). Der er ikke tale om et mandat til ændring af afdragsforholdene.

Bestyrelsen fik mandat til at foretage omlægning af foreningens lån jf. ovenstående forslag.

Ivan Paaskesen stiller forslag til retningslinjer, lån og vedtægtsændringer i forbindelse med altaner.

1. Retningslinjer for etablering af altan.

Ivan Motiverede forslaget og forklarede at hvis forslag nr. 1 faldt, vil forslag nr. 2 automatisk falde.

Der var en debat frem og tilbage om for og imod forslaget. Bestyrelsen og altanudvalget foreslår, at når nuværende projekt er slut, og altanudvalget i denne forbindelse, forhåbentlig har fået en masse god viden og erfaring, gerne vil stille et forslag til fremtidig muligheder, for opsætning af altan. Ivan blev spurgt om han vil trække sit forslag tilbage. Det ville han ikke.



Forslaget blev sat til afstemning, og blev nedstemt.

2. Forslaget faldt.

3. ændring af § 11 stk. 2.

Efter en god dialog frem og tilbage blev nedenstående vedtaget.

Ændring til Stk. 2 i § 11. Indsættes: **er foreningens fremleje principper gældende.** og flg. slettes: ~~kan fremleje tillades i op til 6 måneder, men derudover kan der ikke ske fremleje efter fraflytning eller dødsfald uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg.~~

Ny § 11 stk. 2 til vedtagelse på ekstra ordinær generalforsamling:

(11.2) En andelshaver må fremleje sin andel, når han/hun har boet i andelsboligforeningen i et halvt år. Andelen kan fremlejes uden grund i 2 år. Såfremt en andelshaver af særlige grunde så som studieophold, arbejde, udstationering eller lignende ønsker at fremleje sin lejlighed, kan bestyrelsen godkende fremleje i op til i alt 3 år. Såfremt en andelshaver ønsker at fremleje af særlige grunde, skal ansøgningen til bestyrelsen være vedlagt dokumentation. Hvis man har haft sin lejlighed fremlejet, skal man bo yderligere et år i foreningen for at kunne fremleje igen. Er en andelshaver fraflyttet, og har sat andelen til salg, er foreningens fremleje principper gældende. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

4. Vedtægtsændring til § 15 stk. 6.

Ivan motiverede sit forslag, og bestyrelsen svarede, at bestyrelsen ikke længere har tiden til at gennemgå lejlighederne med køber, og har ikke gjort det længe. Det er en sag mellem sælger og køber. Skulle der opstå uenigheder mellem parterne, i forbindelse med indsigelser, vil bestyrelsen mægle mellem parterne.

Ivan gjorde det klart, at man ikke henholdte sig til vedtægtsbestemmelsens regler. Det var bestyrelsen helt enig i, og vil derfor sørge for at dette bliver ændret til næste generalforsamling, med følgende ændring af §15 stk. 6.

(15.6) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne ~~med bestyrelsen~~ gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 21 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.



Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt.

Ad 6. Valg af bestyrelse

Følgende var på valg:

Christian Lotz - genopstiller
Alexander Højfeldt Lund - genopstiller
Line Hvilsom – genopstiller

Følgende nye medlemmer til bestyrelsen:

Michelle Petersen og Andreas Hovmøller

Suppleanter: Sofie Caroline Petersen lejl 31. – genopstiller

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- Formand Thorkild Jensen (på valg i 2017)
- Helene Ravnholt Jensen (på valg i 2017)
- Christian Lotz (på valg i 2018)
- Alexander Højfeldt Lund (på valg i 2018)
- Line Hvilsom (på valg i 2017)
- Michelle Petersen (på valg i 2018)
- Andreas Hovmøller (på valg i 2018)
- Suppl. Sofie Caroline Petersen (på valg i 2017) lejl. 4

Ad 7. Eventuelt

Der var ingen punkter til evt.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamling kl. 21:45.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thorkild Jensen

formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-013554937752

IP: 2.130.98.127

29-04-2016 kl. 09:35:01 UTC

NEM ID 

Diana Jensen

dirigent

På vegne af: Administrationshuset

Serienummer: CVR:27346065-RID:41587048

IP: 193.89.60.196

29-04-2016 kl. 12:12:00 UTC

NEM ID 

Diana Jensen

referent

På vegne af: Administrationshuset

Serienummer: CVR:27346065-RID:41587048

IP: 193.89.60.196

29-04-2016 kl. 13:48:44 UTC

NEM ID 

Line Hvilsom

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-949812116410

IP: 89.23.247.231

30-04-2016 kl. 08:02:53 UTC

NEM ID 

Helene Ravnholt Jensen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-962795375564

IP: 89.23.247.106

02-05-2016 kl. 09:29:49 UTC

NEM ID 

Jens Christian Lotz Horsholm

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-908613364210

IP: 2.104.21.175

03-05-2016 kl. 09:09:58 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D5DP8-NGBGW-STIZK-1E01E-64313-7K7TC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>