

År 2013, den 15. maj, 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.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Thomas Rysgaard Rasmussen fra Grubbe Advokater (administrator), der 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 14 mødt og 1 havde ladet sig repræsentere ved fuldmagt. 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.

Der blev herunder berettet om følgende:

Der er i det forgangne år blevet udført arbejder på ejendommen i kælderen og på soklerne, med henblik på at skybrudssikre ejendommen.

Foreningen har to medlemmer af vaskerilaugets bestyrelse, og der kunne her berettes om en stigende benyttelse af vaskeriet. Forespurgt kunne bestyrelsen oplyse, at det er en servitut, der ligger til grund for vaskerilauget.

Med hensyn til gårdlauget blev det oplyst, at der i løbet af 2012 blev gennemført en ordinær generalforsamling med valg af gårdlaugsrepræsentanter. Foreningen har gjort sig tanker om at lade gårdlauget blive selvadministrerende, da den repræsentant, som naboejendommen lod

indvælge i bestyrelsen er flyttet, og det derfor i realiteten er vores forening der styrer gårdlauget. Fællesarbejdet i gården har fungeret fint.

Thorkild Jensen orienterede derefter om den nyligt udarbejdede tilstandsrapport over foreningens ejendom, med tilhørende vedligeholdelsesplan. Det er intentionen, at der i 2014 skiftes udluftning til faldstammerne på loftet. I 2016 vil soklen blive fugtsikret og i 2019 vil de vinduer, der ikke allerede er udskiftet blive udskiftet.

Enkelte spørgsmål blev undervejs besvaret.

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

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2012 og eventuel revisionsberegning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen forelagde årsrapporten, herunder noten vedrørende andelspriserne.

Under gennemgangen blev særlig gårdlaugets drift og budget drøftet, og det blev oplyst, at gårdlauget selvstændigt vedtager et driftsbudget og aflægger årsrapport. Man kan derfor ikke se gårdlaugets resultatopgørelse og driftsbudget i nærværende årsrapport. Omkostningen vist i årsrapporten er således foreningens gårdlaugsbidrag, og det blev i den forbindelse oplyst, at foreningen har et fordelingstal på ca. 75% og naboejendomme har de resterende 25%. Foreningen betaler således ca. $\frac{3}{4}$ af omkostningerne i forbindelse med gårdlauget.

Dirigenten konstaterede herefter, at årsrapporten inklusive andelsnotens prissætning af andelene med 28 x indskuddet blev enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

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

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen gennemgik budgettet.

Under gennemgangen af budgettet blev muligheden for en indfrielse af foreningens realkreditlån ved brug af frie midler drøftet, med henblik på at det budgetterede driftsunderskud kan søges imødegået ved at indfri lån og dermed nedbringe foreningens låneydelser. Debatten tog afsæt i, at en andelshaver havde lavet nogle beregninger på konsekvensen ved indfrielse af enkelte af foreningens realkreditlån. Der var på generalforsamlingen generel enighed om det hensigtsmæssige i, at få bragt bedre balance i foreningens drift, og at det kan ske ved brug af foreningens frie midler til låneindfrielse. Efter nogen drøftelse var der tillige enighed om at der efter en låneindfrielse, og efter eventuelle yderligere vedtagne forslag på nærværende generalforsamling, skal beholdes kr. 300.000 i likviditet, og at resten af foreningens frie midler kan bruges på låneindfrielse.

Dirigenten satte forslag om bemyndigelse for bestyrelsen til at gennemføre en låneindfrielse, som skitseret ovenfor, til særskilt afstemning. Forslaget blev vedtaget med 14 stemmer for og 1 der hverken stemte for eller imod.

Generalforsamlingen drøftede herefter behovet for en boligafgiftsforhøjelse, og der blev herunder stillet forslag om en årlig forhøjelse af boligafgiften med 2%. Efter nogen drøftelse enedes man om følgende afstemningstema:

Hvis låneindfrielsen, jf. ovenfor, ikke medfører en årlig besparelse svarende til det budgetterede driftsunderskud, er bestyrelsen bemyndiget til at forhøje boligafgiften med 2% pr. 1. januar 2014. Dirigenten satte dette forslag til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 14 stemmer for og 1 der hverken stemte for eller imod.

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

5. Forslag.

- a. Forslag om ændring af andelsboligforenings navn til A/B Gas-Erik, hvorved navn svarer til vores websted, www.gas-erik.dk, samt mailadresse, ab@gas-erik.dk.**
-

Bestyrelsesformand Thorkild Jensen præsenterede kort forslaget og oplyste at navneskiftet blandt andet var motiveret af at foreningens navn og hjemmesiden dermed bliver enslydende. Forslaget blev kort drøftet, hvorunder en enkelt andelshaver gav udtryk for, at foreningens nuværende navn efter vedkomnes opfattelse er udmærket. Dirigenten satte forslaget til afstemning med den bemærkning, at forslaget indebærer en ændring af vedtægten og derfor skal vedtages med vedtægtsmæssigt flertal.

For forslaget stemte 13 og 2 stemte imod. Forslaget havde dermed opnået det fornødne 2/3 flertal, men da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af forslaget, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor det således foreløbigt vedtagne forslag kan endeligt vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde på den ekstraordinære generalforsamling. Generalforsamlingen vil blive indkaldt til afholdelse en eftermiddag på administrators kontor.

- b. Forslag om maling og renovering af trappeopgangene Eriksgade 8 og 10, samt eventuelt trængende bagtrapper. Arbejdet udføres i 2013. Udgiften forventes at udgøre ca. kr. 150.000, der afholdes af foreningens likviditetsoverskud.**
-

Bestyrelsesformand Thorkild Jensen præsenterede forslaget og oplyste at det drejer sig om maling og delvis renovering af opgangene i Eriksgade 8 og 10 på samme måde som de 3 nyligt istandsatte opgange blev istandsat. Væggene vil blive malet. Den eksisterende linoleum bevares.

Generalforsamlingen drøftede forslaget, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 14 stemmer for og 1 der hverken stemte for eller imod.

- c. Forslag om afsættelse af kr. 100.000 til nyt dørtelefonsystem, der afholdes af foreningens likviditetsoverskud, såfremt løbende renovering af eksisterende system viser sig at være for omkostningsfuld.**
-

Bestyrelsesformand Thorkild Jensen præsenterede forslaget og oplyste at det langt fra er sikkert, at det bliver nødvendigt at udskifte telefonsystemet. Det er håb for at man kan nøjes med at reparere det indenfor en beløbsramme på ca. kr. 20.000. Hvis det imidlertid viser sig umuligt at reparere det nuværende telefonsystem, ønsker bestyrelsen en bemyndigelse til at lade telefonsystemet udskifte. Der var på generalforsamlingen generel enighed om at foreningens dørtelefonsystem naturligvis skal fungere, og at der skal afsættes en beløbsramme hertil på kr. 100.000,00, og så må man håbe at det ikke koster så meget. Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget idet 14 stemte for, og 1 hverken stemte for eller imod.

- d. Forslag om at Eriksgade 8, 3.sal, samt Eriksgade 12,2.tv. udlejes i en to-årig periode, såfremt det ikke lykkes at sælge lejlighederne til 70 % af andelsværdien inden 1. september 2013.**
-

Bestyrelsen oplyste, at lejlighederne er solgte og trak derfor forslaget.

- e. Forslag om at foreningens regel om forbud mod husdyr i lejlighederne indskrives i husorden i beboervejledningen. Formuleringsforslag: "Det er ikke tilladt at holde husdyr i foreningen. Bestyrelsen vil dog forholde sig åbent til eksisterende husdyr i foreningen, såfremt det ikke skaber problemer for beboerne".**
-

Bestyrelsesformand Thorkild Jensen præsenterede kort forslaget. Forslaget medførte en debat om det hensigtsmæssige i et egentligt forbud mod husdyr. Generalforsamlingen enedes om en ændring af forslaget, således at det tillades at holdes husdyr, men at bestyrelsen udtrykkeligt skal kontaktes og godkende anskaffelsen af dyret, inden dyret anskaffes. Det således ændrede forslag blev herefter sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer for, og husordenen/beboervejledning kan således anses for ændret på dette punkt.

- f. Forslag: Foreningen betaler erstatning for skader på afmonterede bygningsdele, (som ikke dækkes af andelshaverens egen indboforsikring). Vedtages forslaget, skal det gælde tilbagevirkende fra foreningens stiftelsesdato. P. gr. a. undtagelser i**
-

forsikringsbetingelserne er der mangelfuld dækning for skader af denne art i foreningens nuværende bygningsforsikring. Økonomisk set er det formentlig den bedste løsning ikke at søge betingelserne ændret. Forslagets hensigt er dermed, kun at denne forsikringsmæssige forringelse ikke går ud over andelshaverne.

Ivan Paaskesen præsenterede sit forslag, og redegjorde for at det var motiveret af, at han på et tidspunkt umiddelbart efter skybruddet i juli 2011, havde konstateret, at nogle havde flyttet en dør han havde stående i kælderen, op i gården, da kælderen var blevet oversvømmet. Det havde han først opdaget en uges tid efter, hvor døren var blevet yderligere vandskadet.

Generalforsamlingen drøftede forslaget. Debatten viste, at det ikke var opbakning til, at foreningen på denne vis skulle åbne op for at yde erstatning overfor andelshavere. Dirigenten satte derefter forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 14 stemte imod og 1 stemte for.

g. Forslag om retningslinjer for andelshavernes etablering af altan.

Ivan Paaskesen præsenterede sit forslag med henvisning til det omdelte bilag med retningslinier for andelshavernes etablering af altan. Ivan Paaskesen oplyste, at selv om han ikke selv aktuelt har planer om at få etableret en altan, vil han anbefale at generalforsamlingen vedtager nogle retningslinier for andelshavernes etablering af altaner.

Forslaget medførte en længere debat om skygge- og indkigsgener ved etablering af altaner som foreslået. Særligt beboere i de nederste etager i ejendommen udtrykte bekymring for at de vil miste en del lys, hvis der kommer altaner i de overliggende lejligheder. Som følge af tilkendegivelserne under debatten opfordrede dirigenten til, at generalforsamlingen indledte med en forhåndstilkendegivelse om interessen for altaner, inden man gik yderligere ned i en detailbehandling af alle forslagets enkeltdele. Der var på generalforsamlingen enighed herom.

Ved den efterfølgende håndsoprækning tilkendegav 3, at de var positivt stemt overfor altaner på ejendommen, hvori 6 tilkendegav, at de var negativt stemte

heroverfor. På den baggrund var der på generalforsamlingen enighed om ikke at behandle forslaget yderligere.

- h. Forslag til vedtægtsændring: §11 stk. 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. Lejligheden kan også efter fraflytning og afsluttet fremleje tilflyttes igen og evt. senere igen fremlejes**
-

Ivan Paaskesen præsenterede kort sit forslag. Efter en kort drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 1 stemte for, 12 stemte imod og 2 hverken stemte for eller imod.

- i. Forslag: Det undersøges generelt, om der er grundlag for at hæve lejen/fremlejen for foreningens lejere. Det virker umiddelbart forkert, at lejerne betaler en leje, der er lavere end boligafgiften mens mange - specielt nye andelshavere - også skal finansiere andelsbeviset.**
-

Ivan Paaskesen præsenterede kort sit forslag og oplyste at lejerne efter hans opfattelse burde betale en højere leje. Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen bemærkede, at lejerne betaler den leje, der i henhold til lejelovgivningen er lovlig (en omkostningsbestemt leje). Det er ikke lovligt for foreningen at vedtage en højere leje, end der lovligt kan beregnes.

Der var på den baggrund ikke grundlag for en yderligere behandling af forslaget, og forslagsstilleren trak sit forslag.

- j. Forslag til vedtægtsændring: §21 Ledige boliger, tilføjes et nyt pkt. 21.2: "Når boliger, der tidligere har været udlejet, fraflyttes, omdannes de til andelsboliger". Vedtages forslaget vil det betyde, at foreningens ejendommens egenkapital ikke kan belånes af foreningen, men er bundet til lejlighederne efterhånden som de omdannes til andelslejligheder. Endelig er en evt. fremlejet lejlighed udlejet som andelslejlighed med et tilhørende andelsbevis.**
-

Ivan Paaskesen præsenterede sit forslag og uddybede, at ønsket er, at en ledig lejebolig omgående omdøbes til at være en andelsbolig, når den bliver ledig, og ikke først når der er fundet en køber og den overdrages som andel.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen oplyste hertil, at forslaget medfører nogle uhensigtsmæssigheder. For det første forudsætter vedtægten, at en lejebolig først bliver andel, når der er fundet en køber der overtager boligen og flytter ind. For det andet vil der være stemmemæssige og fordelingstalsmæssige problemer ved at øge antallet af andele inden andelene reelt er solgt, og der er indtrådt nye andelshavere. Enkelte spørgsmål til forslaget blev besvaret. Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 1 stemte for, 13 stemte imod og 1 hverken stemte for eller imod.

- k. Forslag til vedtægtsændring: § 15 stk. 5, 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 AB”.**
-

Ivan Paaskesen præsenterede sit forslag.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen oplyste at proceduren med, at der skal redegøres for forbedringer og eventuelle mangler i en bolig allerede følger af vedtægtens § 14, stk. 1-4. Thomas Rysgaard Rasmussen anbefalede, som alternativ til det stillede forslag, at foreningen tilretter vedtægtens § 15, stk. 6, så den bringes i bedre overensstemmelse med hvordan andele i praksis overdrages. Forslagsstilleren var enig i at det foreliggende forslag ikke skulle komme til behandling, men at foreningen på en fremtidig generalforsamling kan drøfte en ændring af vedtægtens § 15, stk. 6. Forslaget kom derfor ikke til yderligere behandling.

- l. Forslag: Det indestående beløb på Andelsboligforeningens kassekredit (forrentning 0,15%) anvendes til at nedbringe foreningens gæld (rente 4-6 %). Der foretages indfrielse/omkonvertering af de lån der, når der tages hensyn til besparelsen på rente-/afdragsbyrde henh. bortfald af rentebidraget/ydelsesstøtten, bedst kan betale sig for foreningen.**
-

Forslaget var blevet behandlet under dagsordenens punkt 4 og kom således ikke til særskilt behandling under dagsordenens punkt 5.

- m. Forslag: Hvis forslag 7 vedtages, anvendes den årlige besparelse ved låneomlægningen/-indfrielsen til nedbringelse af andelshavernes månedlige boligafgift.**
-

Da generalforsamlingen under dagsordenens punkt 4 havde vedtaget en potentiel boligafgiftsforhøjelse, var forslagsstilleren enig i, at et forslag om nedsættelse af boligafgifterne ikke var relevant. Forslaget kom derfor ikke til behandling.

- n. Forslag til vedtægtsændring: §24 stk. 2 tilføjes ”eller forøgelse af foreningens gæld”. Vedtages forslaget vil en hensigt om at forøge foreningens gæld altid kræve kvalificeret flertal på en generalforsamling.**
-

Ivan Paaskesen redegjorde for sit forslag og motiverede det med et ønske om at en forøgelse af foreningens gæld kun sker, hvis et kvalificeret flertal på en generalforsamling ønsker det. Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen anbefalede generalforsamlingen at forkaste forslaget. Det vil eksempelvis være en ulempe, hvis større vedligeholdelsesarbejder, der medfører behov for lånefinansiering, ikke kan vedtages med almindeligt simpelt flertal. Særligt store projektet er allerede omhandlet af den nuværende vedtægtsbestemmelse, idet det fremgår, at forslag der medfører forhøjelse af boligafgiften med mere end 15% skal vedtages med 2/3 . Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 1 stemte for, 11 stemte imod og 3 hverken stemte for eller imod.

- o. Forslag: Foreningen vælger YouSee som bredbåndsudbyder i stedet for ComX. Fordele: YouSee WebTv (se nemt TV i køkkenet og i bilen med Mobilt Bredbånd, YouSee Play (download millioner af musiknumre gratis) og WebDisk (gratis 5 GB backup over bredbåndsnettet).**
-

Ivan Paaskesen præsenterede sit forslag og besvarede enkelte spørgsmål.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet idet 1 stemte for, 8 stemte imod og 6 hverken stemte for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesformand valgtes Thorkild Jensen. Som bestyrelsesmedlem for 2 år valgtes Mark Nakai. Som bestyrelsesmedlem i stedet for Christian Rundblad valgtes Christina Ortvald for 1 år.

Som bestyrelsessuppleanter valgtes Lene Kløvedal Pedersen og Rebekka Larsen.

Bestyrelsen består herefter af:

1. Thorkild Jensen (formand), valgt for 2 år den 15. maj 2013.
2. Kristian Lotz, valgt for 2 år den 19. marts 2012.
3. Mark Nakai, valgt for 2 år den 15. maj 2013.
4. Christina Ortvald, valgt for 1 år den 15. maj 2013.
5. Line Hvilsom, valgt for 1 år den 15. maj 2013.

7. Eventuelt.

Intet at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 23.00.

Som dirigent og referent:




Thomas Rysgaard Rasmussen

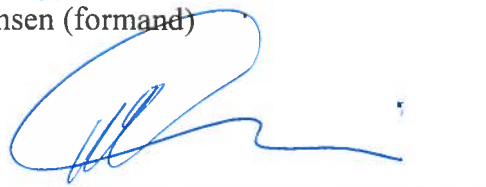
I bestyrelsen:




Thorkild Jensen (formand)



Kristian Lotz



Mark Nakai



Christina Ortvald



Line Hvilsom