

ADVOKATFIRMAET
JØRGEN JACOBSEN & ANDERS BOELSKIFTE

ANDERS BOELSKIFTE (H) • MARTIN LETH HANSEN (L) • KRISTIAN MØLGAARD (H)
JØRGEN JACOBSEN (H) • ESKE HALD (L) • ANNE TRANKJÆR

Beslutningsreferat

År 2011, torsdag den 28. april kl. 19.00 afholdtes **ordinær generalforsamling i A/B Griffenfeldsgade 37-39, i Støberiet medborgerhuset Blågården, Blågårds Plads 3.**

43 andelslejligheder var repræsenteret, herunder 8 ved skriftlig og gyldig fuldmagt. Endvidere deltog fra ejendomsadministrationen, administrator Lene Rødskov og advokat Martin Leth Hansen.

Dagsorden i henhold til indkaldelse af 11. april 2011.

Ad punkt 1 - Valg af dirigent og referent

Advokat Martin Leth Hansen valgtes som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig.

Administrator Lene Rødskov påtog sig at føre beslutningsreferat.

Ad punkt 2 - Bestyrelsens beretning

Formand Carsten Nielsen gennemgik beretning for 2010, som var omdelt sammen med indkaldelsen.

Bestyrelsen har kæmpet for at få FSB til at forskønne affaldspladsen, som den ene blok har udsigt til. Det har ikke været muligt at komme igennem med noget, men bestyrelsen er blevet lovet, at de vil holde bedre orden, og det lader til, at det bliver overholdt.

Efter enkelte yderligere spørgsmål blev beretningen enstemmigt **godkendt**.

Ad punkt 3 - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Dirigenten gennemgik årsrapport for 2010, herunder resultatopgørelse, foreningens balance pr. 31. december 2010 samt forslag til en andelskrone.

Foreningen har et kontant resultat efter afdrag på lån på kr. 198.766, hvilket resultat er overført til egenkapitalen.

Foreningen har fået ny revisor, og der er nogle poster der er flyttet. Det betyder, at de indtægter og udgifter der tidligere har været til antenneudgifter i driften, nu er flyttet over i balancen under omsætningsaktiverne, og samtidig er der tilknyttet note 13, så man kan følge saldoen.

Der blev stillet spørgsmål til hvad udgiften ”Diverse arbejder” på kr. 26.934 i note 8 vedligeholdelse dækkede over. *Det er efterfølgende undersøgt, og udgifterne dækker over drift og vedligeholdelse af netværk, tagreparation og indkøb af skilte og bogstaver.*

Der forelå 3 forskellige forslag til andelskronens værdiansættelse A: kr. 12.426, B kr. 12.712 og C: kr. 13.250 (uændret andelskrone), hvorfor der foretoges skriftlig afstemning, hvorved konstateredes, at 19 stemte for en andelskrone på 12.426 kr. pr. m², 20 stemte for en andelskrone på 12.712 kr. pr. m² og 3 stemte for en andelskrone på kr. 13.250. Dirigenten konstaterede derfor, at forslag C kr. 13.250 ikke var vedtaget, men at der ikke var ensidigt flertal for hverken forslag A eller B, hvorfor der foretoges skriftlig afstemning blandt forslag A: kr. 12.426 og B: 12.712. Dirigenten konstaterede, at 19 stemte for forslag A: kr. 12.426 pr m² og 23 stemte for forslag B: kr. 12.712 pr. m².

Andelskronen kunne herefter fastsættes til **12.712 kr. pr. m²**, i henhold til flertallets beslutning.

Årsrapport i øvrigt blev **godkendt** af forsamlingen.

Ad punkt 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Forslag om 4%-stigning af boligafgiften pr. 1. juni 2010

Dirigenten gennemgik driftsbudgettet for år 2011. I forbindelse med fremsættelsen af driftsbudgettet var der fremsat forslag om en stigning i boligafgiften på 4% pr. år med opkrævning første gang pr. 1. juni 2011.

Bestyrelsen oplyste på forespørgsel, at såfremt stigningen ikke blev godkendt, ville det blive meget svært for bestyrelsen at gennemføre de vedligeholdelsesarbejder, der er nødvendige på ejendommen.

Forslaget om en stigning i boligafgiften på 4% blev sat til skriftlig afstemning, hvorved konstateredes at 32 stemte for, 8 stemte nej og 3 undlod at stemme, hvorfor dirigenten konstaterede, at **stigningen på 4% pr. 1. juni 2011 var godkendt.**

Budget i øvrigt blev **godkendt** af forsamlingen.

Ad punkt 5 - Forslag

Der forelå følgende forslag:

Ad punkt 5.1

Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator og evt. revisor til at omprioritere foreningens realkredit- og evt. banklån, herunder omlægge banklån til realkreditlån, indgå fastrenteaftaler samt omlægge lån til et højere forrentet lån med henblik på at reducere lånets restgæld. Dog kan bestyrelsen ikke ved omprioriteringen forlænge løbetiden væsentligt ligesom et fastforrentet lån ikke kan omlægges til et lån baseret på variable renter uden generalforsamlingens samtykke.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Ad forslag 5.2

Bestyrelsen stiller til forslag om nyt stk. 4 til vedtægternes § 3 nuværende stk. 4 bliver således stk. 5 og så fremdeles:

”Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.”

Advokat Martin Leth Hansen gennemgik forslaget, og oplyste, at der ikke var tilstrækkeligt fremmødte til at forslaget kunne endeligt vedtages, men såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget, ville forslaget kunne endeligt vedtages på en generalforsamling med 2/3 flertal af de fremmødte medlemmer.

Efter enkelte spørgsmål til forslaget, konstaterede dirigenten at ingen stemte imod og ingen stemte blank, hvorfor forslaget var enstemmigt og foreløbigt vedtaget af de fremmødte andelshavere.

Ad forslag 5.3

Bestyrelsen stiller til forslag om ændring af vedtægternes § 6.3 til:

”Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring.

ger til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v..

Advokat Martin Leth Hansen gennemgik forslaget, og oplyste, at der ikke var tilstrækkeligt fremmødte til at forslaget kunne endeligt vedtages, men såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget, ville forslaget kunne endeligt vedtages på en generalforsamling med 2/3 flertal af de fremmødte medlemmer.

Efter enkelte spørgsmål til forslaget, konstaterede dirigenten at ingen stemte imod og ingen stemte blankt, hvorfor forslaget var enstemmigt og foreløbigt vedtaget af de fremmødte andelshavere.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen havde modtaget et forslag fra Stine og Stefan i nr. 39 A om, at det skulle være tilladt at holde 1 hund. Det var ikke klart, om forslaget var afleveret rettidigt i henhold til vedtægternes § 24, men idet vedtægternes krav om, at forslag skal bekendtgøres ved opslag senest 4 dage før, ikke var ikke opfyldt, kunne dirigenten konstaterede, at forslaget ikke kunne behandles.

Ad punkt 6 - Valg til bestyrelsen

Formand Carsten Nielsen var på valg og modtog genvalg. Carsten Nielsen blev genvalgt med applaus uden modkandidater.

Bestyrelsesmedlemmerne Mathias Normann Hovgaard og Søren Rich var på valg. Mathias Normann Hovgaard er fraflyttet og kunne ikke modtage genvalg, mens Søren Rich var villig til genvalg.

Til bestyrelsen valgtes herefter Søren Rich og Henrik Thorn med applaus og uden modkandidater.

Som suppleant genvalgtes Ole Leerbeck for 2 år.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen fik følgende sammensætning og med følgende resterende valgperiode:

Formand	Adresse	Resterende valgperiode
Carsten Nielsen	Griffenfeldsgade 39 C, 5.tv.	2 år
Øvrig bestyrelse		
Henrik Thorn	Griffenfeldsgade 39 C, 1.tv.	2 år
Søren Rich	Griffenfeldsgade 39 C, 4.th.	2 år
Anders Villadsen	Griffenfeldsgade 37 B, 4.mf.	1 år
Peter Johansen	Griffenfeldsgade 39 A, 1.mf.	1 år

Suppleanter:

Ole Leerbeck	Griffenfeldsgade 37 A, 3.th.	2 år
Kirsten Banke Nielsen	Griffenfeldsgade 39 A, 2.tv.	1 år

Ad punkt 7 - Eventuelt**Julebrev:**

Bestyrelsen udsendte et julebrev i december måned, og det forventes, at det kommer igen i år, men bestyrelsen vil gerne have lidt hjælp, både til at få taget nogle ordentlige billeder og til at skrive, så hvis der er nogen i ejendommen, der gerne vil hjælpe med at fotografere eller forfatte det næste julebrev, så vil Ole meget gerne have hjælp.

Referater:

Der var en forespørgsel omkring udsendelse af referater fra bestyrelsens møder. Bestyrelsen har bevidst valgt ikke at lægge bestyrelsesmødereferaterne ud på foreningens hjemmeside, da de stort set altid indeholder nogle personfølsomme sager. Bestyrelsen bruger referaterne som et arbejdsredskab, og vil helst ikke skære ned i indholdet, hvilket vil være nødvendigt, hvis de skal offentliggøres.

Bestyrelsen har flere gange talt om at udsende flere nyhedsbreve i løbet af året, men det tager megen tid at forfatte nyhedsbrevene, og indtil videre er det blevet til julebrevet. Man vil arbejde videre med hvordan nyheder i foreningen kan formidles.

Tagterrasse:

1 andelshaver har nu været genhuset i 1½ år på grund af skader fra vandnedtrængning fra tagterrassen. Der er endnu et syn og skøn møde den 29. april, og her håber formanden, at der kommer noget konkret på bordet. Som sagen står nu, ser det ud til, at det enten er arkitekten eller entreprenøren der har fejlet, og muligvis skal terrassen fjernes, for at fejlene kan blive rettet.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Dirigent, Martin Leth Hansen