



År 2006, onsdag den 21. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Holsteinsgade 32-34 i Frihavns Kirken, store sal, Willemoesgade 68.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

POSTÅBNING

07 MRS. 2007

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsrapport og værdiansættelsen. Bestyrelsen indstiller, at andelskronen er 62,00, som skal være gældende uændret til næste ordinære generalforsamling.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Forslag.

Bestyrelsen stiller forslag om følgende ændring af vedtægterne:

A. **§ 6**

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

B. **§ 6 stk. 2:**

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven § 4 a. 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.

Såfremt långiver stiller krav om vurdering af forbedringer og tilpasset inventar, skal en sådan vurdering foretages af foreningens faste vurderingsmand på långivers foranstaltning og for andelshaverens regning. Foretages vurderingen af foreningens bestyrelse, er den berettiget til at opkræve et rimeligt honorar herfor af andelshaveren.

C. **Det nuværende § 6 stk. 2 ændres til § 6 stk. 3.**

D. **§ 15 stk. 2:**

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel i andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

E. **§ 15 stk. 5:**

Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien, afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

F. **§ 17 A**

I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en

overdragelsessum, og andelshaveren ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til andelshaveren om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb. Skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere andelshaveren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

G. **§ 17 B**

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af renter af de nævnte beløb.

H. **§ 4 stk. 2:**

Bestyrelsen og administrator er til enhver tid bemyndiget til at foretage omlægning af eksisterende lån med uændret løbetid.

I. **Det nuværende § 4 stk. 2 ændres til § 4 stk. 3.**

J. **§ 9 stk. 1 sidste punktum.**

Andelsboligforeningen afholder udgifter til udskiftning af utætte pakninger i toiletter samt utætte termoruder.

K. Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til foreningens husorden:

Punkt 15

Navneskilte der skrues op på hoveddøre skal placeres i feltet ved siden af brevsprækken. Navneskilte og andre relevante opslag der klistres op, skal fortrinsvis placeres på metallet ved brevsprækken således, at tape og anden lim let kan fjernes når skiltet tages ned.

Ved fraflytning skal andelshaveren fjerne skilte og opslag uden der efterlades mærker på dør eller karm. Eventuelle skader (f.eks. maling der går af, tuschmærker og limrester) vil blive udbedret for andelshaverens regning.

L. **Det nuværende punkt 15 ændres til punkt 16.**

6. Valg til bestyrelsen. Formand, John Noer og bestyrelsesmedlem Sven Christensen er på valg, og er begge villige til genvalg. Valg skal ske for 2 år. Bestyrelsesmedlem Eva Mortensen er ligeledes på valg, men genopstiller ikke til bestyrelsen, hvorfor der skal vælges nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

Formanden John Noer bød forsamlingen velkommen og rettede en særlig velkomst til administrator Camilla Stokholm Würfel fra C.E. Jensens Fonds Ejendomsadministration og gik herefter over til dagsordenen.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Camilla Stokholm Würfel blev valgt til dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, også for så vidt angik ændring af vedtægter, idet 16 andelshavere var repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formand John Noer aflagde bestyrelsens beretning som følger:

"Det vil for mig være mest naturligt at starte med ComX, da det er det der tidsmæssigt har fyldt mest i mit arbejde i ABF.

ComX startede arbejdet den 30. maj - dvs. for ca. 11 måneder siden - og status lige nu er:

- Internet- og telefonforbindelsen virker
- Nogle af de aftalte tv-programmer virker
- Der er indgået aftale med ViaSat om 3 tv-programmer
- Der er indgået aftale med Canal Digital om 3 andre tv-programmer
- Dørtelefonerne virker ikke - og har vel aldrig gjort det

Jeg kan for min personlige del sige, at jeg har brugt uanede ressourcer bl.a. 2 feriedage for at få tv-programdelen til at virke. Alene arbejdet med at få ComX til at sætte den aftalte parabol op, tog 6 måneder, hvor jeg gang på gang blev sendt rundt i deres system eller decideret fik usande oplysninger - det lykkedes dog at få det på plads lige inden jul, hvorefter der blev sat filter på, så alle ikke længere kunne se alle kanaler - og dette gav så nogle nye problem, som først blev løst i år.

Desuden er der den "krølle" på den nævnte løsning, at aftalerne med ViaSat og Canal Digital betales af foreningen og ikke af de enkelte andelshavere, det kan de to udbydere ikke påtage sig.

Dørtelefonerne har jeg kæmpet med nu i 11 måneder - og jeg må sige, at ComX prøver - men jeg tror ikke, at de kan få det nuværende system til at fungere.

Vi kommer til at drøfte fremtiden for ComX senere i aften.

Gennemgangen er renoveret - dog mangler der at bliver malet og nogle kælderrum skal reetableres.

Der er monteret ny varmekedel og 4 nye ventiler, hvilket har medført at vore problemer med det varme vand - stort set - er løst.

Der er skiftet rengøringsselskab - og det fungerer meget bedre end tidligere. Der er også aftalt faste frekvenser for vinduespoleringen, og det fungerer også.

Gårdfesten den 20. august blev - som sædvanlig, fristes man til at sige - et godt og positivt indslag. I denne forbindelse vil jeg sige tak - specielt til Jan og Eva som trak det største læs - og til de øvrige som var med til at få aftenen til at glide.

Der er lavet opslag om henstillingen af diverse ting i opgangene. Jeg vil i denne forbindelse indskærpe, at det pga. brandfaren skal begrænses så meget som muligt - og at der ikke må være dyner, hovedpudder, tæpper, madrasser o.lign. let antændelige ting i de

henstillede vogne, ligesom der ikke må stå autostole etc. – det er ikke en opmagasinerings plads !! Dette er (beklageligvis for dem med små børn) et punkt, som vi også i fremtiden skal have meget fokus på – pga. brandfaren.

Et andet problem er cyklerne omkring vor ejendom – vi har i bestyrelsen drøftet det mange gange, dog uden at finde en løsning, men cyklerne er til stor gene for foreningen. Der var et par gange, at fortovet fra Holsteinsgade til nr. 34 i vinters ikke kunne ryddes som følge af det spærrede fortov – og selv nu, kan det ofte være temmelig besværligt at komme forbi. Jeg vil gerne have, at vi senere tager en drøftelse af dette problem.

Vejbelægningen i passagen skal renoveres i år og udgiften hertil anslås at ville blive ca. 70.000,- kr. hvoraf vi skal betale 27,03 % = ca. 19.000,- kr.. Dette beløb kan ændres, da der endnu ikke har været afholdt licitation (Københavns Kommune står for ALT vedr. dette arbejde)."

Stig Ravnbøl havde en enkelt bemærkning til beretningen, idet de stadig havde problemer med trykket på vandet samt at det pludseligt blev koldt. Bestyrelsen oplyste, at de ville tage sig heraf.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 Årsrapport

Camilla Stokholm Würfel gennemgik årsrapporten for 2005, som udviste et underskud på kr. 606.266, hvilket skyldtes udskiftning af varmt- og koldtvands installationen, renovering af trapper samt renovering af gulvet i porten.

John Noer redegjorde kort for bestyrelsen forslag om en andelskrone på 62, som var uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten blev godkendt, hvorefter Camilla Stokholm Würfel satte bestyrelsens forslag om en andelskrone på 62 til afstemning, hvorefter den enstemmigt blev vedtaget.

Monica Leinert fremkom med bemærkning om, at hun synes at andelene var for billige i forhold til andre andelsboliger. Hertil oplyste, John Noer, at lejlighederne lå i et rimeligt prisleje og at det skyldtes at man ved stiftelsen havde overført depositum til indskud.

Ad 4 Budget

Camilla Stokholm Würfel gennemgik ligeledes budgettet 2006, hvori der var afsat kr. 106.200 til reparation og vedligeholdelse og kr. 80.000 til varmtvandsbeholder samt en uændret boligafgift. Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Stig Ravnbøl opfordrede bestyrelsen til, at tænke over finansieringen til maling af vinduer, idet dette skulle gøres inden for et par år.

Ad 5 Forslag

Camilla Stokholm Würfel oplyste, at forslag om ændring af vedtægten, krævede vedtagelse med 2/3 flertal.

Forslag A - G

Camilla Stokholm Würfel redegjorde kort for forslagene, der relaterede sig til lov om pant og udlæg, hvorefter forslagene blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag H-I

Camilla Stokholm Würfel redegjorde ligeledes kort for forslagene, som herefter blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag J

John Noer redegjorde kort for forslaget om, at andelsboligforeningen afholder udgifter til udskiftning af pakninger i toiletter samt utætte termoruder, hvilket var praksis, og derfor nu skulle indføres i vedtægten.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag K

John Noer redegjorde ligeledes kort for forslaget til ændring af foreningens husorden punkt 15 vedrørende navnskilte.

Stig Ravnbøl oplyste, at han syntes at man skulle nøjes med det sidste afsnit, således at der ikke blev bestemt for meget.

Forslaget blev drøftet og bestyrelsens forslag blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 13 stemmer for.

Forslag L

Camilla Stokholm Würfel redegjorde for forslaget, som blot var rykning af nuværende punkt 15 til punkt 16 i husorden, hvorefter forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Indkommet forslag (omdelt og ophængt i opgangene):

Stig Ravnbøl havde fremsat forslag om at det nuværende dørtelefonanlæg blev fjernet, idet systemet ikke fungerede stabilt, samt at sammenkoblingen mellem dørtelefon og den almindelige telefon var en ulempe. Et nyt, mere traditionelt system sættes op i stedet, hurtigst muligt. Udgiften var fra bestyrelsen anslået til ca. kr. 20-25.000.

Stig Ravnbøl redegjorde kort for forslaget, som herefter blev debatteret, idet benyttelse af de gl. dørtelefoner fremkom som forslag, men det blev oplyst, at de gamle dørtelefoner desværre var nedslidte og ikke kunne benyttes.

John Noer tilkendegav, at han var af den mening, at problemet skulle løses, idet der var betalt herfor. Endvidere opfordrede John Noer i stedet til, at man fandt en samlet løsning med dørtelefon og evt. tv, hvor forsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at gå videre hermed frem for at udskifte anlægget.

Flere medlemmer tilkendegav at få opdelt tingene, idet man ikke kunne hører forskel på dørtelefonen og den almindelige telefon.

Efter længere debat gik dirigenten over til afstemning om Stig Ravnbøls forslag om udskiftning af anlæg, til ca. kr. 20-25.000, under forudsætning af, at foreningen kunne træde ud af aftalen med ComX.

9 stemte for forslaget og 6 imod hvorfor forslaget om udskiftning af dørtelefonanlægget til ca. kr. 20-25.000 blev vedtaget.

Ad 6 Valg af bestyrelse og suppleanter

Camilla Stokholm Würfel oplyste, at formand John Noer og bestyrelsesmedlem Sven Christensen var på valg (2 år), samt at de modtog genvalg. Bestyrelsesmedlem Eva Mortensen var ligeledes på valg, men genopstillede ikke til bestyrelsen, hvorfor der skulle vælges nyt medlem for 2 år.

Irina Nomis og Margrit Jensen stillede begge op til bestyrelsen, hvorfor der blev afholdt skriftlig afstemning, som fik til resultat at Irina Nomis fik 5 stemmer og Margrit Jensen fik 9 stemmer, hvorfor Margrit Jensen valgt til bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand, John Noer	(valgt for 2 år)	Holsteinsgade 32, 4. tv.
Sven Christensen	(valgt for 2 år)	Holsteinsgade 32, 1. th.
Margrit Jensen	(valgt for 2 år)	Holsteinsgade 34, 1. th.
Bo Nielsen	(yderligere 1 år)	Holsteinsgade 32, st. tv.
Jan Rasmussen	(yderligere 1 år)	Holsteinsgade 32, 4. th.

Ad 7 Valg af suppleanter

Som suppleant valgtes:

Irina Nomis

Ad 8 Valg af administrator og revisor

C.E. Jensens Fond, Ejendomsadministrationen, blev genvalgt som administrator og Alsø & Breinholt blev genvalgt som revisor.

Ad 9 Eventuelt

Følgende emner blev kort drøftet:

- Oprydning på loftet
- Cykelparkering
- Barnevogne i opgangene
- Cigaretter skoddes i opgange og på loftet

Da der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen.

Som dirigent og referent:


Ejd. adm. Camilla Stokholm



Bestyrelsen:


Formand



