



Referat af generalforsamling

År 2011, onsdag den 13. april kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Holsteinsgade 32-34 hos CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsvej 5, 1613 København V.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsrapport, hvor bestyrelsen forslår en uændret andelskrone på 211,00 kr.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
Bestyrelsen foreslår en boligafgiftsstigning på 3 % pr. 1. maj 2011 for imødegå et eventuelt underskud og foreningens træk på kassekreditten.
5. Forslag.
A) Bestyrelsen stiller forslag om opsigelse af aftalen med ComX samt indgåelse af ny aftale med Parknet om levering af tv, internet og telefoni.
Forslaget medfører en engangsudgift for foreningen på 110.000 kr. samt at hver andelshaver med fællesudgifterne opkræves 50 kr./md. i netværksudgift og 44 kr./md. i antennebidrag. Andelshaverne kan tilvælge yderligere tv-pakker for egen regning.
6. Valg til bestyrelsen:
Bestyrelsesmedlem Margrit Jensen er på valg og genopstiller ikke. Bestyrelsesmedlemmerne Bo Nielsen og Jan Rasmussen er på valg for en 2-årig periode og modtager begge genvalg.
Der skal ske valg af 1-2 suppleanter.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Der var efter udsendelsen af indkaldelsen ved opslag gjort opmærksom på, at andelshaverne skulle se bort fra sætningen "og 44 kr./md. i antennebidrag" under punkt 5A.

Formand Bent Johan Poulsen bød forsamlingen velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent

Administrator Daniel R. Foldager fra CEJ Ejendomsadministration A/S blev valgt til dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet 21 andelshavere ud af 24 var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt.



Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde herefter bestyrelsens beretning, der vedlægges nærværende referat.

En andelshaver supplerede formandens orientering om fremlejemuligheden med oplysning om, at fremlejen skulle have en konkret årsag, så man undgik spekulation.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer til bestyrelsens beretning, kunne dirigenten konstatere, at den var taget til efterretning.

Ad 3 Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2010, som udviste et underskud på 54.941 kr. efter afdrag på prioritetsgælden.

Foreningens egenkapital kunne opgøres til 33.294.284 kr. Bestyrelsen foreslog en uændret andelskrone på 211,00, hvilket medførte en værdiregulering på 267.456 kr.

En andelshaver spurgte, hvad værdireguleringen var, hvortil dirigenten svarede, at det var den del af den fælles formue, som ikke blev fordelt, hvis andelskronen blev fastsat til 211,00.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer til regnskabet, kunne dirigenten konstatere, at regnskabet med en andelskrone på 211,00 var enstemmigt godkendt.

Ad 4 Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2011, der balancerede og var baseret på en uændret boligafgift. For at imødegå den almindelige prisstigning og trækket på kassekrediten, foreslog bestyrelsen en boligafgiftsstigning på 3 %.

En andelshaver oplyste, at han fandt det uhensigtsmæssigt, at forslagene ikke var medtaget i budgettet. Dirigenten svarede hertil, at det forelagte var det grundlæggende budget, der skulle til for at drive foreningen det kommende år, og eventuel vedtagelse af forslag ville så være ændringer til det grundlæggende budget.

Formanden oplyste, at man så ville være nødt til at diskutere forslagene under behandlingen af budgettet, hvilket han fandt uhensigtsmæssigt.

En andelshaver konstaterer, at posten reparation og vedligeholdelse fastsættes således, at det får budgettet til at balancere, hvilket dirigenten bekræftede.

Bestyrelsen oplyste hertil, at det afsatte beløb til reparation og vedligeholdelse ville være tilstrækkeligt på et normalt år. Der var dog indhentet et tilbud på maling af vinduer på gadesiden på 118.000 kr. Bestyrelsesmedlem Jan Rasmussen oplyste, at han vurderede, at den udgift ville skulle afholdes i løbet af et par år.



Formanden oplyste, at man i bestyrelsen havde drøftet, om man skulle investere i en vedligeholdelsesplan, men der var ikke enighed herom.

Flere andelshavere savnede en forklaring på, hvorfor bestyrelsen foreslog en stigning i boligafgiften.

Dirigenten valgte derfor at sætte budgettet til afstemning uden den foreslåede boligafgiftstigning og kunne konstatere, at budgettet var enstemmigt godkendt.

Formanden oplyste, at man foreslog en stigning i boligafgiften på 3 % for at imødegå den almindelige prisstigning samt for at nedbringe trækket på kassekrediten. Ved at lade boligafgiften stige lidt hvert år kunne man undgå større stigninger i enkelte år.

Efter yderligere drøftelser satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne konstatere at 6 stemte for og 10 imod, hvilket betød at boligafgiften *ikke* ville blive sat op som foreslået.

Ad 5 Forslag

Forslag A) Ny aftale med Parknet om levering af tv, internet og telefoni

Formanden gennemgik via præsentation på storskærm forslagets indhold, fordele, ulemper og økonomi i detaljer.

En andelshaver oplyste flere gange, at han ikke fandt, at præsentationen gav et retvisende billede af forslaget økonomi.

En andelshaver mente, at Parknet-løsningen ville være af neutral betydning for andelshavere uden internet og en fordel for andelshavere med internet.

En andelshaver spurgte, om bestyrelsen havde forhørt sig hos ComX om muligheden for rabatter. Bestyrelsen svarede, at ComX, blandt andet henset til foreningens størrelse, havde afvist at give rabatter. Bestyrelsen havde desuden sendt hele Parknet-forslaget til ComX for kommentering, men havde ikke modtaget svar. Det blev desuden oplyst, at der ikke var den store forskel på priserne hos ComX og YouSee.

En andelshaver mente, at det var besynderligt, at bestyrelsen det ene øjeblik ville hæve boligafgiften for at forbedre foreningens økonomi, mens man det næste øjeblik ville anvende 110.000 kr. på Parknet-forslaget.

Formanden svarede, at han mente der var mulighed for at trække beløbet på kassekrediten og at etableringsudgiften til den nye fiber på sigt ville blive betalt af andelshaverne med 50 kr. pr. måned pr. andel, som det fremgik af forslaget. Beløbet skulle efter planen opkræves i 4 år.

Efter yderligere drøftelser satte dirigenten forslaget til afstemning og konstaterede at forslaget om ny aftale med Parknet om levering af tv, internet og telefoni var faldet med 6 stemmer for og 11 imod.



Forslag B) Forslag om at alle andelshavere bliver indehavere af mindst et rimeligt tørt opbevaringsrum.

Dirigenten oplyste, at det fremgik af forslaget, at der blot var tale om en vejledende afstemning, og at der indtil videre kun var tale om at igangsætte nærmere undersøgelser, der ikke medførte udgifter for foreningen.

Forslagsstiller Linda Rotovnik motiverede sit forslag, der vedlægges nærværende referat.

En andelshaver mente, at det var svært at gøre noget ved de fugtige kældre og svært at gennemføre forslaget i praksis, ligesom der kun lugtede fugtigt efter regnvejr. Andelshaveren foreslog, at man forsøgte at lede mere varm, tør luft ind fra den tørre kælder til den fugtige.

Formanden oplyste, at hans kælderrum var så fugtig, at de måtte smide ting ud, og papkasser fremstod med store mugpletter. Han mente desuden ikke, at man kunne byde andelshaverne denne forskel i kvaliteten af opbevaringsrummene.

En andelshaver foreslog, at man samtidigt tilpassede vedtægterne, hvis man én gang for alle fik styr på opbevaringsrummene, så der fremover var retningslinjer for fordeling og ejerskab af rummene.

Forslagsstiller oplyste, at der var et par rum, som de ikke vidste hvem tilhørte. Man overvejede derfor at klippe hængelåsene op. Dirigenten svarede hertil, at man ikke burde klippe låsene op før det grundigt var blevet undersøgt om nogen ville kendes ved rummene og at administrator i øvrigt bør kontaktes før et sådan indgreb igangsættes.

Flere andelshavere bakkede op om det relevante i at undersøge mulighederne, og det blev besluttet, at forslagsstiller skulle stå i spidsen for en arbejdsgruppe.

Arbejdsgruppen skulle undersøge mulighederne for at flytte varm, tør luft til den fugtige kælder, indhente priser mv. på ombygning af rummene, sørge for overblik over hvem der anvendte hvilke rum, samt hvorledes der i vedtægterne kunne tages stilling til fordeling af opbevaringsrummene. Resultatet af arbejdsgruppens arbejde kunne så fremlægges til afstemning på en fremtidig generalforsamling.

Ad 6 Valg af bestyrelse og suppleanter

Bestyrelsesmedlemmer:

Bo Nielsen og Jan Rasmussen genopstillede begge til bestyrelsen og blev genvalgt for en 2-årig periode.

Margrit Jensen var på valg og ønskede ikke genvalg. Torben Thorhauge stillede op til den ledige post og blev valgt for en 2-årig periode.



Suppleanter:

Linda Rotovnik og Sean Kenneth Noer blev valgt for en periode på 1 år.

Bestyrelsen havde herefter følgende sammensætning:

Formand Bent Johan Poulsen	(på valg i 2012)	Holsteinsgade 32, 2. tv.
Klaus S. Jensen	(på valg i 2012)	Holsteinsgade 34, 5. th.
Torben Thorhauge	(på valg i 2013)	Holsteinsgade 32, 1. tv.
Bo Nielsen	(på valg i 2013)	Holsteinsgade 32, st. tv.
Jan Rasmussen	(på valg i 2013)	Holsteinsgade 32, 4. th.
Suppleant Linda Rotovnik	(på valg i 2012)	Holsteinsgade 32, 2. th.
Suppleant Sean Kenneth Noer	(på valg i 2012)	Holsteinsgade 32, 4. tv.

Ad 7 Valg af administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt.

Ad 8 Valg af revisor

Nielsen & Christensen, der havde overtaget Alsø & Breinholt, blev genvalgt.

Ad 9 Eventuelt

En andelshaver oplyste, at foreningen havde fået brev fra naboejendommen, der var meget generet af fodboldfans, der holdt til ved det lokale værtshus. Naboejendommen var blevet bedt om at kontakte hver enkelt andelshaver, hvis man ønskede støtte til en officiel protest, da foreningen ikke kollektivt ville tilslutte sig sagen. Brevet fra naboejendommen ville blive ophængt på opslagstavlerne.

En andelshaver oplyste, at det lokale værtshus også var meget kede af balladen, især fordi generne ikke kom fra deres gæster, men fra folk, der købte øl ovre hos købmanden.

Formanden orienterede med en præsentation på storskærm om arbejdet i altangruppen. Der ville blive omdelt et lille spørgeskema til alle andelshavere om hvilke ønsker og interesser andelshaverne havde, så altangruppen fik indtryk af, hvilke løsningsmuligheder de skulle arbejde videre med.

En andelshaver ønskede, at det blev gjort muligt, at man selv kunne etablere altan ved sin lejlighed uanset, om der blev gennemført et fælles projekt eller ej.

Da der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.



København, den 18. april 2011

Som dirigent:

Ejendomsadministrator
Daniel R. Foldager

Som bestyrelse:

Formand Bent Johan Poulsen

Torben Thorhaug

Jan Rasmussen

Klaus S. Jensen

Bo Nielsen

Bestyrelsens beretning - generalforsamlingen 2011

I årets løb har vi fået en ny andelshaver: Vekommen til Paul – 32, 1. th. Vi ser allerede nu frem til at vi får nye andelshavere næste år, eftersom vi ved, at Kenneth og Hanne flytter til Frederiksberg. Held og lykke.

Bestyrelsen har været fuldtallige til samtlige møder. Det er ikke alene imponerende, det er også vigtigt, at vi alle kan mødes og udveksle synspunkter. Vi er bestemt ikke altid enige, men som i politik er det godt med brede forlig. Det giver stabilitet i den måde foreningen drives på.

Vi har i årets løb drevet foreningen efter bedste evne. De erfarne i bestyrelsen har sørget for kontinuitet. Vi har præciseret nogle ting omkring både foreningens og andelshaveres ansvar for vedligehold, vi har kigget driften grundigt efter og blandt andet fundet en billig og god trappevask, som I kan glæde jer over i budgettet for 2011.

Endvidere har vi introduceret en mulighed for at fremleje sin andel af 'andre årsager' end de som er angivet i lejeloven. Vi ville gerne give andelshavere en mulighed for at prøve sig af uden for foreningen uden at tvinge et salg af andel igennem. Omvendt ønskede vi ikke at befolke foreningen med fremlejere, som - alt andet lige - ikke føler det samme ansvar for foreningen.

Vi har gjort en stor indsats for at nedskrive og tydeliggøre de beslutninger, vi har taget. Referater og nyheder har I alle kunnet læse på opslagstavlerne eller på hjemmesiden.

Vi har - desværre - ikke afholdt arbejdsdag i løbet af denne periode. Arbejdsdage er en god måde at mødes på, og jeg håber, at den kommende bestyrelse vil arbejde for, at vi gør det til en fast tradition at bruge nogle timer en dag om året sammen på foreningen.

Tre af bestyrelsens medlemmer er på valg i år. Én stiller ikke op igen. Så uanset, hvordan posterne bliver besat, så vil jeg gerne give en stor tak til Margrit Jensen for det arbejde, hun har lagt i foreningen. Vi håber, at du som menig andelshaver stadig vil bidrage med meninger og holdninger.

- bestyrelsen, A/B Holsteinsgade 32- 34