

## **Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Nørre Allé 3 & Guldbergsgade 4**

Den ekstraordinære generalforsamling afholdtes i andelsboligforeningens fælles lokale Guldbergsgade 4, mandag den 25. maj kl. 19.

Til stede var 8 andelshavere og 2 var repræsenteret ved fuldmagt. Således var i alt 10 andelshavere repræsenteret.

Formand Lars Rosbjerg bød velkommen.

Dagsordenen for generalforsamlingen var:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg
7. Eventuelt

Lars Rosbjerg foreslog Louise Vinodini Sørensen som dirigent og Philipp Lorenzen som referent. Der var ingen indvendinger her i mod.

Louise Vinodini Sørensen takkede for valget og konstaterede den ekstraordinære generalforsamlings lovlighed, men at den ikke er beslutningsdygtig i forhold til gennemføre ændringer i andelsboligforeningens vedtægter.

### Ad dagsordens pkt. 2 – bestyrelsens beretning

Formand Lars Rosbjerg fremlagde bestyrelsens beretning.

Beretningen blev ført til afstemning med følgende resultat: 6 = for, 3= imod 1=blankt, dvs. beretningen blev godkendt.

### Ad dagsorden pkt. 3 - forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab

Man kunne ikke tage stilling til punktet, da de historiske regnskaber 05/06 og 06/07 stadig er under udarbejdelse. Formanden Lars Rosbjerg orienterede andelshaverne i, at disse regnskaber bliver behandlet i den kommende ordinære generalforsamling, tirsdag den 30. juni d.å. kl. 18.00.

Når disse regnskaber er godkendt, bliver regnskabet for 2007/2008 lavet, i det 4B således vil få en godkendt åbningsbalance til at lave det første rigtige regnskab.

Rune Fick Hansen spurgte ind til, hvor sikkert det ville være at regnskaberne denne gang blev færdige. Formand Lars Rosbjerg besvarede spørgsmålet, i det han udtrykte en stor sikkerhed, men at han ikke kunne garantere for noget.

#### Ad dagsordens pkt. 4 - forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Man kunne ikke tage stilling til punktet. Man afventer regnskaberne for årene 05/06, 06/07 og 07/08.

#### Ad dagsordens pkt. 5 - forslag

Der blev fremlagt 9 forslag af andelshaver Rune Fick Hansen, som der blev stemt om en efter en. Generelt har der været en lang og livlig diskussion omkring de enkelte punkter.

#### ***Forslag 1 - Ingen fester i opgangen, svalegange eller elevatorer***

I dag lyder teksten i vores husorden således:

##### **Fester**

Det er en god idé at advare de øvrige beboere i opgangen. Dette kan ske via opslagstavlen.

Der blev foreslået at ændre denne tekst til følgende (ny tekst understreget):

##### **Fester**

Det er en god idé at advare de øvrige beboere i opgangen. Dette kan ske via opslagstavlen. Fester må ikke foregå i opgange, elevatorer eller svalegange.

Forslaget blev ført til afstemning med følgende resultat: 2 = for, 7 = imod, 1= blankt, dvs. forslaget blev nedstemt. Men det blev besluttet, at bestyrelsen til den ordinære generalforsamling kommer med et ændringsforslag til en mulig ændring af husordenen, således at fremtidige larmende fester i ejendommen så vidt muligt undgås.

### ***Forslag 2 – Skifte låse på døre til kælderlokale***

Der blev foreslået, at bestyrelsen inden 31. august 2009 skal have undersøgt prisen for at få skiftet låsene til yderdørene ved kælderlokalerne under lejernes bygning i Guldbergsgade, hvor en del af andelshaverne fra Guldbergsgade 4 har deres kælderrum.

Baggrunden for forslaget var, at der har været indbrudsforsøg i alle vores kælderrum. Dog var yderdørene ikke brudt op, hvilket kunne tyde på, at der var en fremmed der havde en nøgle til kælderrummet.

Formand Lars Rosbjerg kommenterede, at bestyrelsen allerede er i gang med at indhente et tilbud om en mulig aflåsning af elevatorerne, således at man skal bruge en nøgle i elevatoren for at kunne komme ned til kælderrummene.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### ***Forslag 3 – Kun fremleje i to år***

I dag lyder vedtægterne omkring fremleje således (§ 11 Fremleje):

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig for en begrænset periode på normal højst 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Det blev foreslået, at teksten skal lyde således (ordet ”normalt” er fjernet i første sætning):

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig for en begrænset periode på højst 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Der blev diskuteret om mulige regler for fremtidig fremleje. Nogle andelshaver udtrykte at mange fremlejere havde fremført sig uhensigtsmæssigt i den sidste periode. Man kaldte det for kollegielignende tilstande. Der var generel enighed om, at man skulle ændre noget ved disse tilstande. En mulighed kunne være, ikke at tillade studerende om at være fremlejetagere. Endvidere blev det diskuteret, at indføre en ordning, som kunne give anledning til en ophævelse af fremlejekontrakten. Som eksempel blev det nævnt, at hvis bestyrelsen modtager 2-3 klager af forskellige beboere om overtrædelse af husordenen og godkender dem, giver det anledning til at fremlejekontrakten ophæves.

Det oprindelige forslag blev ført til afstemning med følgende resultat: 4 = for, 5 = imod, 1 = blankt, dvs. at forslaget blev nedstemt. Men det blev besluttet at bestyrelsen udarbejder et nyt ændringsforslag til den ordinære generalforsamling.

#### ***Forslag 4 – Ny offentlig vurdering***

Det blev foreslået, at der skal inden d. 31. August 2009 foretages en ny offentlig vurdering af andelslejlighedernes værdi.

Forslaget blev ført til afstemning med følgende resultat: 2 = for, 7 = imod, 1 = blankt, dvs. forslaget blev nedstemt. Formand Lars Rosbjerg orienterede om at vores andelskrone vil blive justeret når 07/08 regnskab foreligger.

#### ***Forslag 5 – Slutdato for regnskaber***

Det blev foreslået, at bestyrelsen inden 31. August 2009 skal have modtaget de endelige historiske regnskaber. Hvis dette ikke kan lade sig gøre, så skal bestyrelsen erkende, at de sidste dele af de historiske regnskaber aldrig bliver færdige. Bestyrelsen skal så udarbejde de manglende regnskaber, med de huller, der nu måtte ende med at være, og præsentere disse på en ekstraordinær generalforsamling inden 31. December 2009.

Forslaget blev ført til afstemning med følgende resultater: 5 = for, 3 = imod, 1 = blankt, dvs. forslaget blev vedtaget.

#### ***Forslag 6 – Fald i husleje***

Det blev foreslået, at bestyrelsen skal inden 31. December 2009 forelægge andelshaverne forslag om fald i huslejen eller give forklaring på, hvorfor dette ikke kan lade sig gøre.

Forslaget blev ført til afstemning med følgende resultater: 9 = for, 0 = imod, 1 = blankt, dvs. at forslaget blev vedtaget.

#### ***Forslag 7 – Information om hvad der er blevet brugt på at udarbejde budgetter***

Det blev foreslået, at bestyrelsen skal snarest muligt dog senest 31. August 2009 skriftligt fremlægge, hvilke udgifter og indtægter der har været i forbindelse med at udarbejde regnskaber siden andelsforeningens begyndelse.

Er de historiske regnskaber ikke færdige d. 31. August 2009, så skal bestyrelsen inden 31. August 2009 også redegøre for, hvad der mangler i budgetterne, og hvilke indtægter der forventes at kunne komme ved evt. efterfølgende retssager/ forlig – og hvad det forventes at koste, at få disse ting på plads.

Forslaget blev ført til afstemning med følgende resultat: 3 = for, 4 = imod, 3 = blankt, dvs. at forslaget blev nedstemt.

### ***Forslag 8 – Retssager***

Det blev forslået, at i forbindelse med udarbejdelse af de historiske budgetter, må bestyrelsen ikke på egen hånd ligge sagsmål, uden det på forhånd er vedtaget af andelsforeningen på en generalforsamling.

Forslaget blev ført til afstemning med følgende resultat: 10 = for, dvs. at forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### ***Forslag 9 – Bestyrelsen skal sætte andelslejligheder til salg efter 6 måneder***

I dag lyder vedtægterne omkring ubenyttede boliger således (§ 17 Ubenyttede boliger):

(17.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtag andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §15.

Det blev foreslået, at teksten skal lyde således:

(17.1) Har en andelshaver ikke, inden 6 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtag andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §15.

Forslaget blev ført til afstemning med følgende resultat: 1 = for, 2 = imod, 7 = blankt, dvs. at forslaget er blevet nedstemt. Men det blev besluttet, at bestyrelsen får mere styr over salgsproceduren af andelslejlighederne til den ordinære generalforsamling.

### **Ad dagsordens pkt. 6 – valg**

Der blev ikke afholdt valg til bestyrelsen, da dette bliver udført på den ordinære generalforsamling d. 30 juni d.å. kl. 18.00. Her er følgende personer på valg: Natascha Bach Egan, Philipp Lorenzen og Frank Emil Jensen samt to suppleanter, Anita Seiffert og Kirsten Juul-Hansen.

Klaus Nielsen gav udtryk for bekymring, i det at formand Lars Rosbjerg sidder længere end 2 år i bestyrelsen og ikke blev genvalgt i en ordinær generalforsamling. Han mener, at formand Lars Rosbjerg sidder ulovligt i bestyrelsen.

## Ad dagsorden pkt. 7 - eventuelt

Under punktet eventuelt var der mere almindelig snak om foreningens forhold. Konkret blev der spurgt indtil en ny cykeloprydning og om man selv måtte ændre dørskilte i opgangene i tilfælde af til- og fraflytning i andelsboligforeningen. Man kom frem til, at man vil høre 4B, om det er en mulighed, at viceværten kunne overtage denne opgave med hjælp fra 4B.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22.45

København, den 26. Maj 2009

Som referent:           Philipp Lorenzen