

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B LILLE ODINSHØJ

År 2005 den 31. marts afholdtes ordinær generalforsamling for A/B Lille Odinshøj i ejendommens selskabslokaler.

Repræsenteret/til stede på generalforsamlingen var 102 andele, endvidere deltog advokat Timmy Lund og advokat Helle Werliin fra Dansk Boligadministration A/S, samt revisor Jesper Buch fra BDO ScanRevision A/S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmeudvalg.
4. Bestyrelsens beretning.
5. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
6. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
7. Indkomne forslag:
  - A. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af andelsboligforeningens vedtægter §§ 7, 21 og 23, jf. det fremsendte bilag A. Forslaget stilles på baggrund af de nye regler vedr. pantsætning af andele, der trådte i kraft med virkning pr. 1. februar 2005.
  - B. Der er af Jan van Amerongen lejl. 21 stillet forslag om ændring af vedtægternes §§ 25, 27 og 29, det fremsendte bilag B.
  - C. Bestyrelsen stiller forslag om igangsætning af diverse vedligeholdelsesarbejder, jf. det fremsendte bilag C.
  - D. Der stilles forslag om, at bestyrelsens bemyndigelse til at foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån, jf. vedtægternes § 32 A frem til næste ordinære generalforsamling i 2006 udvides således, at bemyndigelsen endvidere omfatter omlægning til realkreditlån med variabel rente, ligesom omlægningen i denne periode gerne må indebære fremkomst af et kontant provenu.
  - E. Orientering (pkt. 1) og forslag (pkt. 2-4) vedr. køkkenet.
    1. Bestyrelsen har modtaget to tilbud på forpagtning af køkkenet, begge var vedlagt indkaldelsen tillige med bestyrelsens evaluering af tilbuddene – bilag E1.
    2. Ib Paaschburg lejl. 306 har stillet et alternativt forslag vedr. køkkenets fremtid. Forslaget var vedlagt indkaldelsen som bilag E2.
    3. Knud Pedersen lejl. 405 har stillet forslag vedr. indholdet af en ny forpagtningskontrakt. Forslaget var vedlagt indkaldelsen som bilag E3.
    4. Lis Schwartz lejl. 410 har stillet forslag om køkkenet. Forslaget var vedlagt indkaldelsen som bilag E4.

- F. Bestyrelsen stiller på opfordring forslag om udligning af boligafgiften, således at alle betaler den samme andelsboligafgift pr. m<sup>2</sup>. Vedlagt indkaldelsen fulgte en liste, hvoraf den nuværende månedlige boligafgift, den foreslåede nye boligafgift og det månedlige reguleringsbeløb for de enkelte andelslejligheder fremgik.
- G. Palle Rasmussen lejl. 401 har stillet forslag om bridgelokalets benyttelse mv. Forslaget og bestyrelsens bemærkninger til forslag var vedlagt indkaldelsen.
- H. Stig Jansen lejl. 131 har stillet forslag om fældning af 2 birketræer. Forslaget var vedlagt indkaldelsen som bilag H.
- I. Valg til administration.  
Bestyrelsen har indhentet 4 tilbud på administration af andelsboligforeningen. Tilbuddene samt en gennemgang af tilbuddene fra advokat Jakob Olrik var vedlagt indkaldelsen som bilag F.
8. Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift. Bestyrelsen indstiller, at boligafgiften stiger med 2 %.
9. Valg til bestyrelsen.
- Følgende er på valg:
- Elsie Ranfelt, Inger Byskov og Henrik Rasmussen er på valg som bestyrelsesmedlemmer. Inger Byskov og Henrik Rasmussen er villige til genvalg. Elsie Ranfelt ønsker ikke genvalg.
- Endvidere skal der vælges to suppleanter.
- Bestyrelsen foreslår Hanne Vesthald lejl. 15 som bestyrelsesmedlem.
- Bestyrelsen foreslår Erik Amelung lejl. 29 og Lise Andersen lejl. 307 som suppleanter.
10. Eventuelt.

Forsamlingen blev budt velkommen af formand Max Seidler, hvorefter man gik over til dagsordenens første punkt – valg af dirigent.

#### **Ad 1 - valg af dirigent.**

Timmy Lund blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og således lovlig. Dirigenten konstaterede endvidere, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet mere end 1/5 af foreningens medlemmer var tilstede/repræsenteret.

Dirigenten gennemgik den fremsendte dagsorden.

**Ad 2 -- valg af referent.**

Som referent blev advokat Helle Werliin valgt.

**Ad 3 – Valg af stemmeudvalg.**

Jan van Amerongen, Mona Seidler og Lis Schwartz blev valgt til stemmeudvalget.

**Ad 4 - Bestyrelsens beretning.**

Bestyrelsens beretning var fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen. I forlængelse af den udsendte beretning kunne bestyrelsen tilføje, at forsikringsselskabet har meldt tilbage i stormskadesagen og oplyst, at de ikke giver fuld dækning for skaden på grund af tagets alder.

Bestyrelsens beretning blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

**Ad 5 – Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.**

Revisor Jesper Buch gennemgik årsregnskabet for 2004.

Der er givet en blank revisionspåtegning, det vil sige, at revisionen ikke har givet anledning til bemærkninger.

Driftsresultatet er på kr. 142.298,00 mod budgettet kr. 139.000,00. Den ekstraordinære indtægt på kr. 78.000,00 skyldes salget af en lejelejlighed.

Byggesagen kan opgøres til kr. 12.500.000,00 jf. note 9 i årsregnskabet. Vedligeholdelsesandelen af byggesagen udgør 2/3 svarende til kr. 8.239.872,00, hvilket beløb er udgiftsført i regnskabet. 1/3 er medtaget som en forbedring af ejendommen og ejendommen har herefter en bogført værdi på kr. 48.246.650,00. Efter byggesagen nu er afsluttet, vil det være muligt at få udbetalt en del af de indestående midler i Grundejernes Investeringsfond.

Egenkapitalen er negativ med kr. 4.019.495,00, hvilket dog ikke har betydning for andelskroneberegningen.

På forespørgsel blev det bekræftet, at bestyrelsen ikke har aktuelle planer om at iværksætte etableringen af en 7. etage heller ikke i indeværende år.

Udgiften til ELO-ordningen er ikke medtaget i årsregnskabet, da denne udgift medtages over varmeregnskabet.

K. B. Andersen lejl. 20 ønskede at få oplyst, om der ville blive gjort noget ved vandproblemerne ved garageanlægget. Bestyrelsen er i gang med at se på sagen.

Andelskronen kan i år stige væsentligt, hvilket skyldes en stor stigning i valuarvurderingen af ejendommen. Den højere valuarvurdering medfører ikke en stigning i boligafgiften.

Poul Mortensen lejl. 118 ønskede at gøre forsamlingen opmærksom på, at en ubalance i spiseregnskabet medfører en skævdeling i udgiftsfordelingen, da budgettet og et eventuelt underskud på spiseregnskabet fordeles efter areal, mens udgiften til spisebilletterne fordeles pr. lejlighed. Hvis underskud på spiseregnskabet medtages over budgettet i stedet for at blive betalt via en stigning i spisebilletterne, så medfører det, at de større lejligheder belastet hårdere.

Det blev anført, at der reelt betales mere pr. spisebillet end kr. 75,00, idet der medtages et underskud vedr. spiseregnskabet over driften.

Andelskronen kan opgøres til maksimalt kr. 5.804,00. Bestyrelsen, administrator og revisor foreslår, at andelskronen sættes til kr. 4.000,00 for at beholde en reserve. Sidste år blev den sat til kr. 1.800,00. Der vil, hvis forslaget vedtages, være ca. kr. 18.600.000,00 i reserve.

Lis Schwartz ønskede andelskronen sat højere.

Årsregnskabet blev herefter sat til afstemning og godkendt med alle stemmer undtagen en, der stemte imod og to der stemte blankt.

Der blev stillet et ændringsforslag til fastsættelse af andelskronen, hvorefter den ønskes fastsat til kr. 4.500,00.

De to forslag til andelskronen blev sat til afstemning. 64 andelshavere stemte imod en andelskrone på kr. 4.500,00, 30 stemte for, 6 stemte blankt og 2 undlod at stemme.

Andelskronen er herefter sat til kr. 4.000,00. Den vedtagne andelsværdi gælder indtil en ny bliver vedtaget af generalforsamlingen.

#### **Ad 6 – Ejendommens vedligeholdelsesstand.**

Der er for ejendommen udarbejdet en vedligeholdelsesplan og på baggrund af denne ønsker bestyrelsen at iværksætte en række vedligeholdelsesarbejder, jf. det med indkaldelsen fremsendte bilag C.

Poul Mortensen lejl. 118 ønskede at få oplyst, om der i forbindelse med iværksættelse af asfaltarbejderne er medregnet en gennemgang af kloakkerne. Bestyrelsen kunne oplyse, at kloakkerne i forbindelse med iværksættelsen af asfaltarbejderne vil blive eftersat i nødvendigt omfang.

Lars Bjørre fra Alexander Foss Vej kunne oplyse, at der er store problemer med fugt i huset og der blev forespurgt, om der er sat midler af til udbedring af fugtproblemerne. Bestyrelsen kunne oplyse, at det er planlagt, at der skal drænes ved huset.

Breidahl lejl. 216 bad om, at der bliver set på dørenes tilstand i blok C og D. Bestyrelsen vil se på det.

Helga Bilgarth lejl. 610 ønskede at få oplyst, hvornår taget på blok A bliver repareret. Arbejdet forventes igangsat indenfor 3-4 uger.

#### Ad 7 - Indkomne forslag.

Helga Bilgarth lejl. 610 havde stillet et forslag om, at forslag I på dagsordenen vedr. valg til administration skulle behandles som det første forslag under pkt. 7, det vil sige som forslag A.

Helga Bilgarth redegjorde for forslaget og anførte bl.a., at forslaget ønskedes behandlet som det første forslag af hensyn til forslagets vigtighed.

Alice Graver fra bestyrelsen anførte, at bestyrelsen er skuffet og såret over indignationerne i forslagsteksten. Bestyrelsen prøver sit bedste for at udføre bestyrelsesarbejdet seriøst.

Forslaget om at flytte forslag I i indkaldelsen frem til behandling som det første forslag, det vil sige forslag A, blev herefter sat til afstemning.

For flytning af forslaget stemte 31, imod stemte 54, der var 9, der stemte blankt og 1 stemme var ugyldig. Forslaget var faldet.

#### Ad forslag A – ændring af vedtægternes §§ 7, 21 og 23.

Dirigenten redegjorde kort for baggrunden for forslaget. Der er med virkning pr. 1. februar 2005 vedtaget en ny lov, hvorefter det nu er muligt at belåne sin andelslejlighed. Der er således nu mulighed for at pantsætte sin andelslejlighed, ligesom kreditorer har mulighed for at få tinglyst et udlæg i andelslejligheden. På grund af de nye regler er det nødvendigt at ajourføre andelsboligforeningens vedtægter, så de er i overensstemmelse med gældende lov.

Andelsboligforeningen bliver ikke stillet ringere end før, da andelsboligforeningens krav har førsteprioritet.

På forespørgsel blev det bekræftet, at de foreslåede ændringer alene er en ajourføring af vedtægterne, der er nødvendig på grund af de nye regler.

Ændring af vedtægternes §§ 7, 21 og 23 foreslås ændret som følger:

#### § 7 stk. 1.

Nuværende ordlyd:

"En andel i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution, og kan ikke pantsættes. Den kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20 og 23."

Ændringsforslag:

"En andel i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20 og 23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabers § 6 b."

Som nyt stk. 2 indsættes:

"Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4 a."

Nuværende § 7 stk. 2, bliver herefter § 7 stk. 3.

#### § 21.

Nuværende ordlyd:

"Køber kan forlange, at foreningen enten yder lån eller garanterer for et lån i et pengeinstitut efter reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber."

Ændringsforslag:

Bestemmelsen udgår.

#### § 23 stk. 2.

Nuværende ordlyd:

"Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig aftale. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3."

Ændringsforslag:

"Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig aftale. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer afholdte udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde herved og ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion."

#### § 23 stk. 4.

Nuværende ordlyd:

"Købesummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt et depositum til sikring af fraflyttende andelshavers opfyldelse af forpligtelse i forbindelse med varmeregnskab mv. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt lån, for hvilket andelsboligforeningen har stillet garanti eller har kautioneret. Udbetaling af restbeløbet skal ske tidligst 2 og senest 4 uger efter overtagelsen."

Ændringsforslag:

"Købesummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner restprovenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende

andelshaver. Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt et depositum til sikring af fraflyttende andelshavers opfyldelse af forpligtelse i forbindelse med varmeregnskab mv. Udbetaling af restbeløbet skal ske tidligst 2 og senest 4 uger efter overtagelsen."

Forslaget blev herefter sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### Ad forslag B – forslag om ændring af vedtægternes §§ 25, 27 og 29.

Jan van Amerongen har stillet forslag om ændring af ovennævnte bestemmelser i vedtægterne. Bestyrelsen kunne oplyse, at de går ind for forslagene.

##### 1. Ændring af vedtægternes § 25, stk. 1.

I den i § 25 anførte dagsorden ønskes indsat et nyt pkt. 3 med følgende tekst "Valg af stemmeudvalg". Det tidligere punkt 3 benævnes herefter pkt. 4, det tidligere pkt. 4 benævnes pkt. 5 etc.

Forslaget blev sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

##### 2. Ændring af vedtægternes § 27.

I vedtægternes § 27 stk. 1 efter "Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede." tilføjes "Afstemningen om alle de nedennævnte forslag skal være skriftlig."

Forslaget blev sat til afstemning. For forslaget stemte 4 og resten stemte imod, hvorefter forslaget var faldet.

##### 3. Ændring af vedtægternes § 29.

Efter ".....udføre generalforsamlingens beslutninger." tilføjes "I årets løb skal bestyrelsen på et tidligt tidspunkt underrette og derefter udførligt holde andelshaverne orienteret om alle væsentlige sager, den beskæftiger sig med."

Forslaget blev sat til afstemning. For stemte 20, 2 stemte blankt og resten stemte imod, hvorefter forslaget var faldet.

Bestyrelsen tilføjede, at de af egen drift vil orientere andelshaverne om væsentlige sager.

#### Ad forslag C – forslag om igangsætning af diverse vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen har stillet forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte arbejderne som beskrevet i det med indkaldelsen fremsendte bilag C efter bedst opnåelige tilbud. Arbejderne er som følger:

Blok B: udskiftning af vinduer (3-fags oplukkelige) og indvendig isolering af underliggende partier mod gårdsiden, tilligemed vinduer (2-fags oplukkelige) i stueetagens værelser.

Blok A/B/C/D: udskiftning af anmeldte punkterede termoruder.

Blok C/D: isolering af eternitpartier under vinduer.

(efterfølgende indvendige arbejder er ikke inkluderet.)

Blok A/B/C/D: udskiftning af revnede altanglas.

Anslået pris kr. 1.040.000,00.

Asfaltarbejder:

Reparation/udskiftning af brønde/dæksler, belægning på kørearealer samt belægning under blok A.  
Anslået pris kr. 635.000,00.

Reparation af tag blok A efter stormen. Anslået pris kr. 345.000,00.

Renovering af "Papegøjebur". Anslået pris kr. 550.000,00.

Samlet beløbsramme kr. 2.570.000,00.

De anførte vedligeholdelsesarbejder er alle anført i ejendommens tilstandsrapport.

Der vil blive indhentet flere alternative tilbud på de ovennævnte arbejder.

For at undgå en stigning i boligafgiften til finansiering af arbejderne foreslår bestyrelsen, at løbetiden på to af de eksisterende lån på i alt ca. kr. 34.000.000,00 forlænges fra 24 til 30 år, lånene omlægges til en forventet lavere rente og samtidig tillægges hovedstolen kr. 2.570.000,00, hvilket beløb udbetales som kontant provenu.

Isolering af de østvendte gavle på blok C vil blive foretaget på et senere tidspunkt.

Nogle fra forsamlingen ønskede, at beløbet vedr. papegøjeburet i stedet anvendes til andre vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Lis Schwartz ønskede vedligeholdelsesarbejdet vedr. papegøjeburet sat til særskilt afstemning. Ulla Jensen lejl. 20 anførte, at beløbet afsat til papegøjeburet kan anvendes til noget bedre.

Der var herefter i forsamlingen en drøftelse af, om pengene til papegøjeburet kan findes ved indsamling eller lign. En overvejende del af forsamlingen mente ikke, at det ville være en realistisk mulighed.

Forslag C inkl. finansieringsforslaget blev herefter sat til afstemning under et, dog med undtagelse af arbejderne vedr. papegøjeburet. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslaget om igangsætning af arbejderne vedr. papegøjeburet blev herefter sat til afstemning. 10 stemte imod forslaget, ingen stemte blankt og resten stemte for forslaget. Forslaget var herefter vedtaget.



Ad forslag D – bemyndigelse til omlægning af lån.

Der stilles forslag om, at bestyrelsens bemyndigelse til at foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån, jf. vedtægternes § 32 A frem til næste ordinære generalforsamling i 2006 udvides således, at bemyndigelsen endvidere omfatter omlægning til realkreditlån med variabel rente, ligesom omlægningen i denne periode gerne må indebære fremkomst af et kontant provenu.

Revisor Jesper Buch redegjorde for baggrunden for forslaget. Forslaget er stillet, fordi man ønsker muligheden for at kunne omlægge til realkreditlån med variabel rente og ikke kun, som den nuværende bemyndigelse giver mulighed for omlægning til fast rente. Herudover ønsker man at kunne omlægge, samtidig med at der opnås et kontant provenu.

Hvis man omlægger andelsboligforeningens eksisterende fastforrentede 5 % lån til 4 % fastforrentede lån og samtidig forlænger løbetiden fra 24 til 30 år, vil det give en årlig besparelse på ca. kr. 180.000,00. Hvis man omlægger de samme lån til et med variabel rente p.t. 2,77 % med et renteloft på 6 %, vil det give en årlig besparelse på ca. kr. 548.000,00.

Det blev bekræftet, at renteloftet i givet fald vil ligge fast på 6 %.

Jan van Amerongen ønskede forslaget begrænset til lån med variabel rente med renteloft.

Der var en livlig debat i forsamlingen omkring fordele og ulemper vedr. henholdsvis fast forrentede lån og lån med variabel rente. Mange anførte, at der er en større tryghed ved fastforrentede lån.

Bestyrelsen oplyste, at baggrunden for forslaget om omlægning til lån med variabel rente var, at man ønskede underskuddet på budgettet dækket.

Efter debatten trak bestyrelsen forslaget tilbage.

Ad orientering og forslag E – vedr. køkkenet.

**Ad E1.**

Bestyrelsen har modtaget to tilbud på forpagtning af køkkenet, begge var vedlagt indkaldelsen sammen med bestyrelsens evaluering af de to tilbud.

Inger Byskov orienterede om status for sagen vedr. en ny løsning til køkkenet. Begge kokke, der har afgivet tilbud, har fået samme oplæg, men deres forudsætninger i tilbuddene er ikke ens.

De to tilbud er gennemgået i den med indkaldelsen fremsendte evaluering af køkkentilbuddene – bilag E1.

Der arbejdes på at få flere tilbud hjem og resultatet vil blive forelagt for forsamlingen på en ekstraordinær generalforsamling i løbet af forsommeren.

Den gamle kontrakt gælder til den 1. oktober 2005.

**Ad E2.**

Ib Paaschburg lejl. 306 har stillet forslag vedr. køkkenets fremtid. Forslaget går ud på, at spiseordningen nedlægges og al spisning bliver frivillig.

Forslagets ordlyd:

”Bestyrelsen bemyndiges/pålægges at optage forhandlinger med evt. interesserede lejere af køkkenet ud fra følgende præmisser: beboerne skal tilbydes mulighed for køb af én daglig hovedret á 40 – 50 kr. i dagene mandag til søndag, til henholdsvis afhentning/udbringning. Endvidere at beboerne tilbydes særskilt spisning i restauranten lørdag aften med varm mad, samt søn- og helligdage buffet til frokost, hvilket i disse 2 tilfælde sker til særskilt pris afhængig af arrangementernes indhold. Lejeren af køkkenet har mulighed for, ved særlige lejligheder at tilbyde temadage, ligeledes til særskilt pris. Husleje for køkkenet i h. t. markedsprisen forventeligt kr. 5.000,00 - 7.000,00 pr. måned inkl. moms. Opsigelsesvarsel af kontrakt 6 mdr. Forhandlingerne optages snarest, således at et resultat kan være klar i god tid før september 2005. Konsekvens af en evt. vedtagelse af foranstående:

Den nuværende spiseordning nedlægges. Al spisning bliver fremover frivillig.”

Der var en livlig debat i forsamlingen. Flere anførte, at det er et meget vidtgående forslag.

I køkkenundersøgelsen ønskede kun et lille antal at få lukket køkkenet. Bestyrelsen bemærkede, at forslaget bevirker, at Sanne afskediges. Hun har udover sit almindelige arbejde også en social funktion. Herudover skal man huske at finde en løsning til lejerne, det er andelsboligforeningen kontraktligt forpligtet til.

Det blev anført, at festlokalet kunne være restaurant og så kunne den nuværende restaurant blive til en lejlighed eller andet.

K.B. Andersen lejl. 109 anførte, at forslaget vil medføre, at familie og gæster ikke kan spise med til hverdag, endvidere er prisen pr. måltid ikke realistisk.

Der blev stillet forslag om flere løsninger, herunder kunne der indsættes en annonce i avisen med ønske om en ny forpagter eller der kunne nedsættes et udvalg, som kunne finde nogle løsningsmodeller.

Eva Ree lejl. 507 ønskede ikke, at foreningen skal undvære hverken køkkenet eller Sanne.

Dirigenten konstaterede, at forslaget bevirker en ændring i vedtægternes § 9 stk. 2, hvorfor det kræves at 2/3 af de fremmødte stemmer for, før forslaget kan vedtages. Der er i dag 102 tilstede, og det kræves således, at 68 stemmer for, før det kan vedtages.

Forslaget blev sat til afstemning, 31 stemte for, 62 stemte imod, 2 undlod at stemme og 1 stemme var ugyldig. Forslaget var herefter faldet.

**Ad E3.**

Knud Pedersen lejl. 405 har stillet forslag vedr. indholdet af en ny forpagtningskontrakt.

Forslagsteksten lyder som følger:

”Det må anbefales, at en evt. ny forpagtningskontrakt bliver lavet på basis af den oprindelige kontrakt, rensat for tillægskontrakter, idet den er skræddersyet til stedet her. Bliver det aktuelt, skal den naturligvis omdeles til samtlige brugere af restauranten. Det vil give overblik om, hvad der kan forventes i restauranten og tillige forebygge misforståelser.”

Kontrakten vil blive offentliggjort.

Forslaget blev sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med alle stemmer undtagen en.

#### **Ad E4.**

Lis Schwartz lejl. 410 har stillet forslag om ændring af vedtægternes § 9 stk. 2.

Det foreslås, at følgende ordlyd tilføjes vedtægternes § 9 stk. 2 efter anden sætning,

”Boliger med en enkelt beboer skal mindst aftage 10 spisebilletter pr. måned. Boliger med 2 eller flere beboere skal mindst aftage 15 spisebilletter pr. måned.”

Lis Schwartz redegjorde for forslaget, og anførte bl.a., at 15 spisebilletter er mange billetter at aftage for enlige.

Fra forsamlingen blev der spurgt, hvordan den økonomiske konsekvens af forslaget skulle finansieres. Der er tale om en manglende indtægt på mere end kr. 400.000,00 om året. Forslagsstilleren foreslog, at det blev ordnet som en del af forhandlingen med en ny forpagter.

Forslaget blev efter yderligere debat sat til afstemning og resultatet blev som følger: 36 stemte for, 60 stemte imod og 2 stemte blankt. Forslaget var herefter faldet.

#### Ad forslag F – forslag om udligning af boligafgiften.

Bestyrelsen har på opfordring fra Lars Bjerre lejl. 615 stillet forslag om udligning af boligafgiften, således at alle betaler den samme boligafgift pr. m<sup>2</sup>. Sammen med indkaldelsen var fremsendt en liste, hvoraf den nuværende boligafgift, den foreslåede nye boligafgift og det månedlige reguleringsbeløb for de enkelte lejligheder fremgik.

Forslagsstiller redegjorde for baggrunden for forslaget.

Forslaget har tidligere været stillet, men der blev det nedstemt.

Der var i forsamlingen en drøftelse af, hvorvidt alle skal betale det samme pr. m<sup>2</sup> uanset udsigt fra lejligheden, om der er adgang til have eller ej mv. Nogle mente ikke, at det samme forslag burde blive stillet flere gange. Nogle mente, at dem der bor fra 3. sal og opetter skal betale et herlighedstillæg.

Dirigenten oplyste med henvisning til vedtægternes § 27, at forslaget for at kunne vedtages kræver 2/3 flertal.

Forslaget blev sat til afstemning. For forslaget stemte 54, imod stemte 41 og 2 stemte blankt. Forslaget var herefter faldet.

Ad forslag G – forslag om bridgelokalets benyttelse.

Palle Rasmussen lejl. 401 har stillet forslag om bridgelokalets benyttelse.

Forslaget lyder som følger:

”Sekretariatet fører et register over bridgelokalets benyttelse. Sekretariatet udleverer den dertil hørende nøgle. Lokalet skal afleveres ryddeligt og uden personlige effekter. Der må ikke anbringes skabe eller andre møbler, der ikke er til rådighed for alle brugere. Såfremt der ønskes spisning i lokalet, skal dette anmeldes ved lokalets reservering og ligeledes noteres i ovennævnte register. Skader på bridgeborde m.m. skal erstattes af skadevolderne.”

Forslagsstiller var ikke til stede.

Elsie Ranfelt henviste til de med indkaldelsen fremsendte bemærkninger fra bestyrelsen til forslaget og tilføjede til disse, at det er en udmærket ide, at nøglen er i receptionen.

Forslaget blev sat til afstemning. 19 stemte for, 13 stemte blankt og resten stemte imod forslaget, som herefter var faldet.

Ad forslag H – fældning af to birketræer.

Stig Jansen lejl. 131 har stillet forslag om, at de to birketræer, som står ud for Krogebakke ved blok B, opgang 10 fældes. Baggrunden for forslaget er, at træerne sviner meget.

Forslaget blev sat til afstemning. Imod forslaget stemte 2 og resten stemte for forslaget. Forslaget var herefter godkendt.

Ad forslag I – forslag om valg til administration.

Bestyrelsen har indhentet fire tilbud på administration inkl. et tilbud fra Dansk Boligadministration A/S. Bestyrelsen har rådført sig med advokat Iakob Olrik, som har meddelt, at der ikke er noget forkert i at bede Dansk Boligadministration A/S om at afgive et administrationstilbud.

Bestyrelsen havde til deltagerne på generalforsamlingen udleveret et oversigtsskema over priserne fra de fire tilbudsgivere.

Alice Graver fra bestyrelsen oplyste, at bestyrelsen ønsker at fortsætte med Dansk Boligadministration A/S som administrator og at der er tale om samme sagsbehandler som hidtil - Helle Werliin, som der ikke har været nogen klager over. Flere var utilfredse med den måde Jan Parby havde varetaget dirigentrollen på, men han er ikke længere i firmaet, han har solgt firmaet. Det vil være dyrt og urimeligt at skifte administrator på det grundlag.

Lis Schwartz meddelte, at Dansk Boligadministration blev afsat på den forrige generalforsamling, derfor kan de ikke vælges på denne generalforsamling. De andre tilbudsgivere er ikke til stede på generalforsamlingen for at gennemgå deres tilbud. Helle Werliin blev bedt om i referatet at bekræfte, at generalforsamlingen er den øverste myndighed, hvilket hermed er gjort.

Bestyrelsen oplyste, at de har rådført sig med en ekstern advokat, som jf. førnævnte, har meddelt, at foreningen godt kan vælge Dansk Boligadministration A/S som administrator. Advokaten har i den forbindelse fået af vide, hvad der blev besluttet på den ekstraordinære generalforsamling.

Jan van Amerongen lejl. 21 anførte, at selvom Dansk Boligadministration A/S blev afsat på den ekstraordinære generalforsamling, så kan de godt vælges af generalforsamlingen til administrator i dag. Dansk Boligadministration A/S har samme ret til at afgive tilbud som andre selskaber.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. Der blev for de forskellige tilbudsgivere stemt som følger:

Advokat Ole Lauritzen: 8 stemmer  
Advokat Henning Petersen: 8 stemmer  
Advokat Drachmann: 6 stemmer  
Dansk Boligadministration A/S: 53 stemmer.

Dansk Boligadministration var herefter genvalgt. Helle Werliin takkede for valget.

#### **Ad 8 – Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.**

Revisor Jesper Buch gennemgik budgettet. Der er i budgettet ikke medtaget nogen stigning i boligafgiften, men bestyrelsen foreslår, at boligafgiften stiger med 2,0 %, idet der i modsat fald vil komme et større underskud i 2005.

Stigningen vil i givet fald kunne træde i kraft med virkning pr. 1. maj 2005.

Prioritetsrenterne, der er opgjort til kr. 2.841.000,00 er før en evt. omlægning af lån og optagelse af lån for yderligere kr. 2,5 mill. kr. Årets resultat efter afdrag udgør minus kr. 334.000,00.

Poul Mortensen anførte, at spiseregnskabet skal gå i nul. Max Seidler meddelte, at det først vil ske, når der er fundet en ny løsning på spiseordningen.

Budgettet blev herefter sat til afstemning og godkendt af alle undtagen 2 som stemte imod.

Herefter blev forslaget om en ændring af boligafgiften på 2 % behandlet.

Bestyrelsen meddelte, at stigningen i boligafgiften er nødvendig for at følge med den almindelige prisudvikling. Det er bedre med mindre løbende regulering end store enkeltstigninger.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med alle stemmer undtagen 8 som stemte imod.

Stigningen i boligafgiften træder i kraft pr. 1. maj 2005.

**Ad 9 - Valg til bestyrelsen.**

På valg som bestyrelsesmedlemmer er Elsie Ranfelt, Inger Byskov og Henrik Rasmussen. Inger Byskov og Henrik Rasmussen er villige til genvalg. Elsie Ranfelt ønsker ikke genvalg.

Bestyrelsen foreslår Hanne Vesthald lejl. 15 som bestyrelsesmedlem.

Hanne Vesthald præsenterede sig for forsamlingen.

Inger Byskov, Henrik Rasmussen og Hanne Vesthald blev alle valgt for 2 år som bestyrelsesmedlemmer.

Elsie Ranfelt modtog bifald for sit store arbejde som bestyrelsesmedlem.

Som suppleanter havde bestyrelsen foreslået, Erik Amelung lejl. 29 og Lise Andersen lejl. 307. Begge blev valgt for 1 år som suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

		På valg:
Formand:	Max Seidler	2006
Bestyrelsesmedlemmer:	Alice Graver	2006
	Henrik Rasmussen	2007
	Inger Byskov	2007
	Hanne Vesthald	2007
Bestyrelsessuppleanter:	Erik Amelung	2006
	Lise Andersen	2006

**Ad 10 - Eventuelt.**

Jan van Amerongen efterlyste det maleri, som blev sat i restauranten under ombygningen og som siden hen forsvandt.

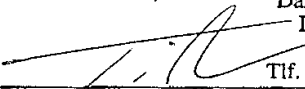
Bestyrelsen har ledt overalt og har desværre ikke fundet det.

Der var ønske om, at lågen til den store container repareres.


Herefter forelå der ikke yderligere at drøfte, hvorfor dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

København, den 29/4 2005

Timmy Lund  
Advokat  
Dansk Boligadministration A/S  
Dronningens Tværgade 26  
1302 København K  
Tlf. 33 76 56 05, Fax 33 33 91 40

  
Dirigent Timmy Lund

Ålgårde, den 29/4 2005

  
Formand Max Seidler