

# Dan-Ejendomme as

**Referat af ordinær generalforsamling  
i A/B Gustav Jakob  
afholdt onsdag den 30. november 2011 hos  
Daniel Letz Shop**

---

Der var fremmødt repræsentanter for alle 21 lejligheder, heraf 2 ved fuldmagt.

Andelsboligforeningens administrator, Dan-Ejendomme as, var repræsenteret af kundechef Søren Ralph Hansen.

Desuden deltog under dagsordenens punkt 4 Jørgen Lamp, der rådgiver bestyrelsen om andelsboligforeningens realkreditfinansiering.

Viggo Ritzau bød som formand velkommen til generalforsamlingen.

---

## **1. Valg af dirigent og referent.**

Søren Ralph Hansen blev foreslået som dirigent og blev enstemmigt valgt.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at generalforsamlingen var lovligt varslet i henhold til vedtægterne og beslutningsdygtig for så vidt angår alle dagsordenens punkter.

Søren Ralph Hansen blev desuden valgt som referent.

## **2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.**

Viggo Ritzau indledte med en velkomst til de nye andelshavere, og aflagde herefter bestyrelsens beretning, der findes på foreningens hjemmeside.

Beretningen blev taget til efterretning.

## **3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab, værdiansættelse samt eventuel revisionsberetning.**

Søren Ralph Hansen indledte med at uddele et rettelsesark til årsrapporten, idet der i andelsværdiberegningen var en fejl. I årsrapporten på foreningens hjemmeside er fejlen rettet. Søren Ralph Hansen gennemgik herefter årsrapporten for perioden 1. oktober 2010 til 30. september 2011, herunder andelsværdiberegningen.

En andelshaver spurgte til, hvorledes lejen blandt erhvervslejerne var fordelt.

*Det kan efterfølgende oplyses, at den månedlige erhvervsleje for Daniel Letz er kr. 18.334, for frisøren er kr. 4.225 stigende til kr. 5.296 i 2013, og for kælderlokalet kr. 2.078.*

Regnskabet med en andelskrone på 23,97 blev herefter godkendt.

#### **4. Forelæggelse og vedtagelse af driftsbudget samt vedtagelse af boligafgift. Ændringsforslag fra Flemming Nivaro.**

Viggo Ritzau gennemgik budgetforslaget for perioden 1. oktober 2011 – 30. september 2012, der indebærer uændret boligafgift, idet bestyrelsen på nuværende tidspunkt ikke kan anbefale ekstraordinær indfrielse af realkreditlån, jfr. den udsendte orienteringskrivelse om foreningens lån i Realkredit Danmark.

Jørgen Lamp, der rådgiver andelsboligforeningen om foreningens realkreditfinansiering, orienterede om foreningens finansiering og mulighederne for ekstraordinær indfrielse af lån. Jørgen Lamp fremlagde beregninger, der viste, at ekstraordinær indfrielse af foreningens F5 lån ville medføre en omkostning for foreningen på F5 lånet uden afdrag på ca. 388.000 kr. på grund af kurstab og manglende renteindtægter sammenlignet med placering af midlerne på højrentekonti i pengeinstitutter.

Carsten Hougs Lind orienterede om den udsendte vedligeholdelsesplan og drifts- og likviditetsbudget for perioden 2011-2020.

En andelshaver udtrykte ønske om, at opsætning af elektroniske varmemålere samt vandmålere indgik i vedligeholdelsesplanen.

Viggo Ritzau oplyste, at etablering af vandmålere er forbundet med store omkostninger, fordi der skal opsættes mange målere i hver enkelt lejlighed.

Dirigenten oplyste om punkt 5 f) på dagsordenen, Brev fra Ninna Larsen om indfrielse, idet indholdet i brevet netop omhandlede indfrielse af lån. Dirigenten meddelte, at forslaget ikke var formuleret tilstrækkeligt klart til at kunne behandles på generalforsamlingen.

Ændringsforslaget fra Flemming Nivaro omhandlede efter dirigentens opfattelse gårdprojekt, og dirigenten besluttede derfor at behandle forslaget under dagsordenens punkt 5 c), Forslag fra bestyrelsen om nyt gårdprojekt.

Efter en ivrig debat blev bestyrelsens budgetforslag for perioden 1. oktober 2011 – 30. september 2012 godkendt med 16 stemmer for og 3 stemmer imod.

#### **5. Indkomne forslag.**

##### **a. Forslag fra bestyrelsen om administrativ praksis og regler for brug af garager.**

Carsten Hougs Lind redegjorde for den foreslåede praksis.

De enkelte elementer i forslaget blev herefter sat til afstemning.

1) Formanden for A/B Gustav Jakob tildeles vederlagsfri råderet over ét stk. garage.

Forslaget blev vedtaget.

2) På generalforsamlingen 30/11/2011 dannes ved lodtrækning den rotationsliste nævnt i forslag 3 som garagerne fordeles efter – ved følgende fremgangsmåde:

De interesserede andelshavere deles i to grupper: Dem der har råderet over en garage på lodtrækningstidspunktet og dem der ikke har. Først trækkes lod blandt dem der ikke har garage på lodtrækningstidspunktet, sådan at først udtrukne står øverst på rotationslisten, næst udtrukne står næstøverst og så fremdeles til alle i

gruppen står på rotationslisten. Dernæst trækkes lod blandt dem der har garage på lodtrækningstidspunktet, sådan at først udtrukne føjes til nederst på rotationslisten, næst udtrukne atter nederst og så fremdeles indtil alle i gruppen står på rotationslisten.

Forslaget blev vedtaget.

3) Regler for brug af garager.

Reglerne var udsendt inden generalforsamlingen.

Forslaget blev vedtaget.

#### **b. Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer.**

Carsten Hougs Lind redegjorde for bestyrelsens forslag til nye vedtægter.

Andelsboligernes Fællesrepræsentation, ABF, har i 2010 udsendt en standardvedtægt, der har inspireret bestyrelsen til at tilpasse disse til foreningens forhold.

Efter en livlig debat, hvor særligt betingelserne for fremleje blev drøftet, gik generalforsamlingen over til afstemning.

Ændringsforslaget fra Flemming Nivaro om at behandle forslaget til nye vedtægter på en ekstraordinær generalforsamling blev ikke vedtaget.

Bestyrelsens forslag til nye vedtægter blev vedtaget med 15 stemmer for og 1 stemme imod.

#### **c. Forslag fra bestyrelsen om nyt gårdprojekt.**

##### **Ændringsforslag fra Flemming Nivaro.**

Viggo Ritzau redegjorde for bestyrelsens forslag.

Forslaget indebærer blandt andet etablering af elektronisk port til garageanlægget, cykelskur i gård 3 samt beplantning i de to gårde. Budgettet er på kr. 385.850.

Dirigenten oplyste, at der på ejerforeningens ordinære generalforsamling, der blev afholdt samme eftermiddag, blev vedtaget et budget med et afsat beløb på 250.000 kr. til belægning i gård. Flemming Nivaros ændringsforslag blev derfor ikke behandlet, idet der allerede var truffet beslutning om belægning i gårdene.

Bestyrelsens forslag til gårdprojekt blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 16 stemmer for.

Flemming Nivaros ændringsforslag til dagsordenens punkt 4 blev ikke behandlet, idet der i det vedtagne gårdprojekt tages hånd om en løsning på at gemme affaldscontainere ved at nedlægge en garage.

#### **d. Forslag fra Joachim Rode om etablering af højvandslukker på kloakfløb i kælderen.**

Viggo Ritzau oplyste, at han bakker forslaget op, men at det bør undersøges nærmere ved en teknisk gennemgang.

Joachim Rode erklærede sig enig heri, og trak derfor sit forslag mod at bestyrelsen i stedet arbejdede videre med sagen.

#### **e. Forslag fra altanhaverne om husorden for altaner.**

Signe Bitsch Jacobsen redegjorde kort for forslaget.

Joachim Rode stillede ændringsforslag om, at der i 3. pind sættes punktum efter 'altanen', og den efterfølgende tekst sløjfes samt at 5. pind udgår. Ændringsforslaget blev ikke vedtaget.

Herefter blev forslaget fra altanhaverne sat til afstemning og vedtaget.

#### **f. Brev fra Ninna Larsen om indfrielse.**

Drøftet under dagsordenens punkt 4.

#### **6. Valg til bestyrelse.**

Formanden var ikke på valg.

Egan Larsen havde forinden generalforsamlingen meddelt, at han ønskede at udtræde af bestyrelsen. Formanden takkede Egan for hans arbejde i bestyrelsen.

Carsten Hougs Lind blev valgt for en 2-årig periode og Kim Midjord Petersen blev valgt for en 1-årig periode.

Som suppleanter blev valgt Signe Bitsch Jacobsen og Joachim Rode.

#### **7. Evt. valg af administrator.**

Dan-Ejendomme as blev genvalgt som administrator.

#### **8. Valg af revisor.**

Revision København blev valgt som revisor.

#### **9. Eventuelt.**

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 22.00.

København, den

---

Viggo Ritzau  
Bestyrelsesformand

---

Søren Ralph Hansen  
Dirigent

---

Carsten Hougs Lind  
Bestyrelsesmedlem

---

Kim Midjord Petersen  
Bestyrelsesmedlem