

Dan-Ejendomme as

**Referat af ordinær generalforsamling
i
A/B Gustav Jakob
afholdt mandag den 30. november 2009 hos
Daniel Letz, Sct. Jakobs Gade 4, st.**

Der var fremmødt repræsentanter for 21 lejligheder.

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

Formand Viggo Ritzau bød velkommen til de fremmødte.

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.

Søren Ralph Hansen blev desuden valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Viggo Ritzau aflagde bestyrelsens beretning, der udsendes med referatet.

Ib Stanley-Madsen orienterede om notatet fra advokat Anders Lindqvist, der var udsendt inden generalforsamlingen.

Viggo Ritzau orienterede om forsikrings sagen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

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

Søren Ralph Hansen gennemgik årsregnskabet, der viste et underskud på 2,1 mio. kr. Der har været udgifter til vedligeholdelse på 2.735.035 kr., heraf ca. 1,8 mio. kr. til projektet vedrørende stigerør og ca. 300.000 kr. til svampeskaden.

Efter nogen debat blev årsregnskabet og den foreslåede andelskrone på 20,36 godkendt.

4. Forelæggelse og vedtagelse af driftsbudget samt vedtagelse af boligafgift.

Søren Ralph Hansen forelagde budget 2009/10 med uændrede boligafgifter og et budgetteret underskud på 293.000 kr.

Budgettet blev godkendt.

Der blev udtrykt ønske om, at ejerforeningens budget fra næste år udsendes sammen med andelsboligforeningens budget, idet al økonomi vedrørende hele ejendommen fremover foregår i ejerforeningens regi. Desuden ønskedes en kolonne i budgettet, der viser tallene for seneste regnskabsår.

5. Indkomne forslag.

a) Forslag til ændring af husordenen.

Bestyrelsens forslag til ændring af husordenen, der bl.a. indebar forbud mod hundehold blev efter en kort drøftelse sat til afstemning og *ikke vedtaget*, idet 15 lejligheder stemte imod og 5 stemte for.

b) Forslag til ændring af vedtægternes § 12 og 13.

Bestyrelsens forslag om en ny § 12 om fremleje i vedtægterne blev sat til afstemning med følgende ordlyd, idet debatten gav anledning til få rettelser:

Stk. 1. En andelshaver, der har beboet andelslejligheden i normalt mindst ét år, er berettiget til helt eller delvist at fremleje eller udlåne sin bolig. Fremleje/udlån helt eller delvist af andelslejligheden må ikke have karakter af hotelvirksomhed. Ligeledes må lejligheden ikke benyttes til ulovlig eller moralsk anstødelig virksomhed.

Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende fremlejerer og betingelserne for fremlejemålet inden, fremlejemålets begyndelse. Bestyrelsen kan nægte tilladelse til fremleje/udlån, hvis det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum.

Stk. 3. Det er tilladt at fremleje/udlåne andelslejligheden til forældre og børn (biologiske-, pleje- og stedbørn/forældre) i ubegrænset periode, og selvom andelshaveren ikke har beboet lejligheden i ét år jf. stk. 1.

Stk. 4. Det skal af lejekontrakten mellem andelshaveren og fremlejetageren fremgå, at det lejede er en andelslejlighed, og fremlejetageren skal respektere foreningens vedtægter og husorden, samt at fremlejers eller fremlejetagers misligholdelse af vedtægter og husorden kan medføre eksklusion fra foreningen. Fremlejetager må hverken helt eller delvist videreudleje/udlåne lejligheden.

Stk. 5. Fremlejer eller administrator udarbejder fremlejeaftalen. Fremlejeaftalen skal gøres tidsbegrænset til en periode maksimalt op til 3 år. Omkostningerne hertil betales af andelshaveren.

Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for, 3 stemmer imod.

Bestyrelsens forslag om ny § 13 blev efter debat sat til afstemning med følgende ordlyd:

Generalforsamlingen kan til enhver tid og bindende for alle medlemmer fastsætte regler om husorden, husdyrhold m.v.

Stk. 2. Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selv om øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Andelshavere, der ved foreningens stiftelse har sædvanlige husdyr, har ret til at beholde disse, under forudsætning af, at de ikke er til gene for andre medlemmer i foreningen.

Stk. 3. Erhvervsmæssig benyttelse må ikke finde sted i lejlighederne uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Bestyrelsens samtykke til erhvervsmæssig benyttelse kan gives, i det omfang det er tilladt i henhold til lokalplanen, og hvis benyttelsen til erhverv på ingen måde medfører gene for foreningens øvrige medlemmer som fx dagligt besøg af kunder, lugt, støj, røg eller lignende. Erhvervet skal drives af en andelshaver eller medlemmer af dennes husstand, som samtidig bebor andelen, og der må ikke beskæftiges ansatte på adressen. Erhvervet må ikke benytte ejendommens fælles faciliteter. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med tre måneders forudgående varsel, hvis benyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

Forslaget blev vedtaget med 19 stemmer for.

c) Forslag om tilladelse til evt. sammenlægning af Sankt Jakobs Gade.

Forslaget blev ikke vedtaget, idet 13 stemmer for ikke var tilstrækkeligt til at opnå 2/3 flertal i henhold til vedtægterne.

d) Procedure ved salg af nr. 5, 4.tv.

Forslaget blev efter en kort debat præciseret til, at bestyrelsen får bemyndigelse til at indgå en 6 måneders formidlingsaftale med en ejendomsmægler mhp. salg af lejligheden som andelslejlighed.

Forslaget blev vedtaget med 19 stemmer for.

e) Forslag fra Signe Bitsch Jacobsen om skitseprojekt over et muligt gårdanlæg.

Signe Bitsch Jacobsen redegjorde for sit forslag, der gav anledning til ivrig debat.

Forslaget blev vedtaget med 15 stemmer for og 6 stemmer imod.

f) Forslag fra Ninna Larsen om fortsat tilladelse til dyrehold.

Forslaget udgik som konsekvens af beslutningen under punkt a).

6. Valg til bestyrelse.

Ole Nielsen blev valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode.

Som suppleanter blev valgt Nanna Milthers (1.supl.) og Lene Fischer Dam (2.supl.).

7. Evt. valg af administrator.

Dan-Ejendomme as blev genvalgt som administrator.

8. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen blev genvalgt som revisor.

9. Orientering om skatterådets afgørelse.

Viggo Ritzau orienterede om udlånsmulighederne og rentefradrag for lån udstedt af andelsboligforeningen. Bestyrelsen fik bemyndigelse til at søge ekstern bistand til undersøgelse af mulighederne.

10. Eventuelt.

Under eventuelt blev berørt:

- forhandlinger med erhvervslejerne
- bemærkninger til de sammenskrevne vedtægter
- tidspunkt for udsendelse af varmeregnskab

København, den

Viggo Ritzau
Bestyrelsesformand

Søren Ralph Hansen
Dirigent

Egan Larsen
Bestyrelsesmedlem

Ole Nielsen
Bestyrelsesmedlem