

ANDELSBOLIGFORENINGEN AABO

www.aabonet.dk / formanden@aabonet.dk

Hillerødgade 27, st. tv.

2200 København N

Telefon: 38 19 51 72

Referat fra Aabos ordinære generalforsamling den 26. oktober 2010

Den 26. oktober 2010 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Aabo på Duevej Skole. Pyramidens Fællesrum, Duevej 63, Frederiksberg.

1. Velkommen.

Formand Nina Rask Sander bød velkommen og bemærkede, at generalforsamlingen blev afholdt for sent på grund af problemer med at få færdiggjort årsregnskabet.

Det blev oplyst, at ud af 63 andele, var 38 stemmerberettigede tilstede heraf 11 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer.

2. Valg af dirigent.

Malene Mouritze Marfelt blev af bestyrelsen indstillet som dirigent og blev valgt med enstemmighed som dirigent.

3. Valg af stemmeudvalg.

Som stemmeudvalg valgtes Ann Nielsen og Sascha Larsen.

4. Protokol.

Formanden oplæste protokollen fra den ordinære generalforsamling, som blev afholdt 24. marts 2009. Der var ingen spørgsmål til protokollen, hvorefter den blev vedtaget.

5. Bestyrelsens beretning.

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretningen og oplyste:

- Hjemmesiden er blevet revideret af Malene Mouritze Marfelt, hvor mange informationer omkring A/B Aabo ligger. En del tilkendegav på generalforsamlingen, at de benyttede hjemmesiden og bestyrelsen opfordrede til, at man kom med forslag til forbedring af hjemmesiden.
- Gårdprojektet er afsluttet, bortset fra enkelte mangler. Bl.a. er faldunderlaget på legepladsen ujævnt. Dette skyldes ujævn asfalt.
- Postkasser er blevet sat op. Formanden bemærkede, at nogle var berettiget til at få bragt deres post op, og opfordrede relevante personer til at ansøge om dette.
- A/B Aabo er gået over til at bruge ekstern gårdmand, idet man ikke vurderer det muligt at have en intern gårdmand, som vil kunne være til rådighed 24 timer i døgnet. Den nuværende gårdmand går rundt på alle opgange 1 gang om ugen og skifter pærer m.m. Beboere opfor-

dres til at give bestyrelsen besked om ting, der skal laves. Herefter vil bestyrelsen orientere gårdmanden.

- Det blev oplyst, at foreningen endvidere har ansat en altnuligmand, Peter, til at lave diverse småting, og som i øvrigt også gerne vil overtage jobbet med reparation af vinduer. På forespørgsel kunne det konstateres, at de tilstedeværende på generalforsamlingen var indforstået med, at Peter overtog reparationen af vinduerne, og gjorde det løbende, hvis det ikke bliver dyrere end på den måde, det bliver gjort i foreningen. Det vil fortsat gælde, at A/B Aabo betaler halvdelen af udgiften og andelshaveren den anden halvdel.
- Vandskader. Det blev oplyst, at der har været en stor vandskade og et par mindre. Flere af vandskaderne kunne bestyrelsen oplyse, ikke var dækket af forsikringen. Bestyrelsen oplyste endvidere, at det må undersøges til bunds, om fugten er væk. I den forbindelse vil man kontakte Peter Jahn & Partnere A/S. Alle med vandskadeproblemer blev opfordret til at kontakte bestyrelsen herom.
- Forsikring. Foreningen vil få nyt forsikringselskab, hvilket vil kunne give en besparelse på kr. 20. – 30.000 om året.
- Valuarvurdering. Er igen i år modtaget, hvilket viser en værdi af foreningens ejendom på kr. 78,9 mio., svarende til et fald på 3 % i forhold til seneste valuarvurdering.
- Salg af lejligheder. I 2009 blev der solgt 6 andele. Heraf 1 solgt til sammenlægning. I 2010 var der p.t. 2 andele solgt med overtagelse pr. 1/11 2010, og det blev oplyst, at der p.t. er yderligere 4 til salg.
- Administrationen er overgået til Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab, som bestyrelsen opfordrede til, at man kontakter i situationer omkring boligafgift m.m.
- Der blev afholdt fællesarbejde i foråret, og det vil også ske i weekenden i uge 43.
- Storskrald/elaffald. Det blev bemærket, at affald ikke må stilles i gården, indtil der bliver givet besked om, at storskrald kommer og fjerner det.
- Cykler blev diskuteret, og der blev opfordret til, at disse bliver sat i cykelskurene. Endvidere blev det oplyst, at der ville komme en oprydning i cyklerne snarest.
- Støjklager. Der er modtaget en del støjklager i løbet af året, og der blev opfordret til, at man så vidt muligt forsøgte at løse problemerne indbyrdes.

Efter formandens gennemgang af ovennævnte, herunder enkelte bemærkninger til nogle af punkterne fra generalforsamlingen, kunne dirigenten konstatere, at beretningen var godkendt enstemmigt uden håndsoprækning.

6. Forelæggelse af årsrapport for 2009 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten herunder andelsnoten.

Bestyrelsesmedlem Frank Brockmann fremlagde årsrapporten. Frank Brockmann oplyste, at der havde været 3 forskellige kasserer indover regnskabet for 2009 og bemærkede i den forbindelse (side 4 i årsrapporten) omkring revisors bemærkninger og gennemgik tallene i årsrapporten herunder andelsnoten samt skattenoten.

Efter enkelte bemærkninger blev årsrapporten, herunder andelspriserne, taget til afstemning, hvortil dirigenten kunne konstatere, at disse var godkendt med enstemmighed uden håndsoprækning.

7. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2010 til godkendelse. Bestyrelsen foreslår ingen stigning i boligafgiften.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik budgettet for 2010, der er vedhæftet nærværende referat som **bilag 1**.

Advokat Nicholas Wantzin kunne efterfølgende på forespørgsel oplyse, at lånene er 2 rentetilpassningslån med restløbetid på ca. 29 år.

Med hensyn til Aabonet, blev dette endvidere drøftet, idet flere tilkendegav, at der måtte have været afsat kr. 50.000, som egentlig ikke var foreningens penge. Dirigenten oplyste, at dette ville administrator se på og vende tilbage overfor bestyrelsen.

Enkelte spørgsmål blev endvidere besvaret, hvorefter dirigenten kunne konstatere, at budgettet for 2010 uden stigning i boligafgiften var vedtaget med enstemmighed uden håndsoprækning.

8. Forslag.

a. Forslag om endelig vedtagelse af tilladelse til forældre køb jf. bilag 2. (bilag 1 til indkaldelsen).

Dirigenten og formanden fremlagde forslaget, hvortil det blev bemærket, at der var flere ting i forslaget, som der ikke var taget stilling til herunder, om såfremt man selv var berettiget til en lejlighed, om man så kunne købe den som forældre køb til sine børn og endvidere blev det af advokat Nicholas Wantzin bemærket, at med forslaget, der var stillet, kunne børnebørn ikke bruge andelene købt til forældre køb.

Der var herefter en drøftelse omkring forslaget, herunder ulemperne for A/B Aabo, såfremt man tillod forældre køb. Endvidere bemærkede dirigenten, at man ikke kunne ændre i det forslag, der var stillet, idet det var foreløbigt vedtaget.

Det blev derefter efter en kortere debat vurderet, at det bedste, foreningen kunne gøre var, at stemme nej til forslaget, og så kunne man efterfølgende tage forslaget op igen.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var forkastet med 7 stemmer for, 22 stemmer imod og 9 hverken for eller imod.

b. Forslag fra Kristine Meldal om opsætning af altaner eller nedsættelse af en gruppe til at udarbejde forslag om opsætning af altaner.

Kirstine Meldal fremlagde forslaget omkring etablering af et altanudvalg, idet det var Kristine Meldals opfattelse, at altaner ville være positivt for A/B Aabo og et udvalg skulle undersøge det, så man på en senere generalforsamling kunne tage stilling til, om man skulle tillade opsætning af altaner og i givet fald, under hvilke vilkår.

Det blev endvidere præciseret, at såfremt der skulle opsættes altaner, krævede Frederiksberg Kommune, at der skal være tale om lodrette rækker og kun mod gården. Efter en kortere drøftelse omkring forslaget, kunne dirigenten konstatere, at forslaget var forkastet med 17 stemmer for, 18 stemmer imod og 3 hverken for eller imod.

c. Forslag fra bestyrelsen om ny § 3 stk. 2 i vedtægterne om panthavers mulighed for at overtage en andelsbolig på tvangsauktion jf. bilag 3 (bilag 2 til indkaldelsen).

Advokat Nicholas Wantzin fremlagde forslaget og oplyste, at i overensstemmelse med ABF's forslag, foreslås det fra administrationen, at man giver mulighed for, at panthavere, der har pant i andele, har mulighed for at overtage disse, såfremt andelen sælges på tvangsauktion og har en 6 måneders periode til at sælge andelen. Såfremt den pågældende panthaver ikke får gjort dette, vil bestyrelsen overtage salget, ligesom i forbindelse med en eksklusion. Andelen må i perioden ikke fremlejes og i øvrigt er panthaver forpligtet til at betale boligafgift m.m. Med ændringen vil det muligvis blive nemmere af få lån i sin andel. Dette er årsagen til, at forslaget er stillet. I øvrigt helt i overensstemmelse med det, som ABF selv foreslår som ændring til deres standardvedtægt.

Der var enkelte spørgsmål til forslaget.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere ved håndsoprækning, at forslaget var foreløbig vedtaget med 36 stemmer for, 1 imod og 1 hverken for eller imod.

Idet ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, men der blev opnået et flertal på mindst 2/3 af ja/nej stemmer for forslaget, vil der blive indkaldt til en ny generalforsamling, hvor forslaget kan endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja/nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret jf. vedtægtens § 25 stk. 2.

d. Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse til vedtægtens § 14 stk. 1 efter litra A jf. bilag 3 (bilag 2 til indkaldelsen).

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik forslaget og oplyste, at ifølge Retten er der mulighed for at indføre reguleringsklausuler i forbindelse med overdragelsesaftaler. Forslaget går derfor på, ikke blot at man gør det klart i andelsboligforeningens vedtægter, men også at man indfører, at der i aftalen skal være et maksimumbeløb for reguleringsklausuler, således at der er en grænse for, hvor stort udsving det måtte kunne give.

Der var ingen spørgsmål til forslaget.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere ved håndsoprækning, at forslaget var foreløbig vedtaget med 34 stemmer for, 0 stemmer imod og 3 hverken for eller imod. 1 afgav ikke stemme.

Idet ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, men der blev opnået et flertal på mindst 2/3 af ja/nej stemmer for forslaget, vil der blive indkaldt til en ny generalforsamling, hvor forslaget kan endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja/nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret jf. vedtægtens § 25 stk. 2.

e. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 15 jf. bilag 3 (bilag 2 til indkaldelsen).

Advokat Nicholas Wantzin fremlagde forslaget.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere ved håndsoprækning, at forslaget var foreløbig vedtaget med 34 stemmer for, 0 stemmer imod og 2 hverken for eller imod. 2 afgav ikke stemme.

Idet ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, men der blev opnået et flertal på mindst 2/3 af ja/nej stemmer for forslaget, vil der blive indkaldt til en ny generalforsamling, hvor forslaget kan endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja/nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret jf. vedtægtens § 25 stk. 2.

f. Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse af ny § 21 stk. 3 i vedtægterne jf. bilag 3 (bilag 2 til indkaldelsen).

Advokat Nicholas Wantzin fremlagde forslaget.

Der var ingen spørgsmål til forslaget.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere ved håndsoprækning, at forslaget var foreløbig vedtaget med 34 stemmer for, 0 stemmer imod og 2 hverken for eller imod. 2 afgav ikke stemme.

Idet ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, men der blev opnået et flertal på mindst 2/3 af ja/nej stemmer for forslaget, vil der blive indkaldt til en ny generalforsamling, hvor forslaget kan endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja/nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret jf. vedtægtens § 25 stk. 2.

g. Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse til vedtægtens § 13 stk. 2 efter litra F bilag 3 (bilag 2 til indkaldelsen).

Advokat Nicholas Wantzin fremlagde forslaget.

Der var ingen spørgsmål til forslaget.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere ved håndsoprækning, at forslaget var foreløbig vedtaget med 34 stemmer for, 0 stemmer imod og 3 hverken for eller imod. 1 afgav ikke stemme.

Idet ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, men der blev opnået et flertal på mindst 2/3 af ja/nej stemmer for forslaget, vil der blive indkaldt til en ny generalforsamling, hvor forslaget kan endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja/nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret jf. vedtægtens § 25 stk. 2.

h. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 6 stk. 3 jf. bilag 3 (bilag 2 til indkaldelsen).

Advokat Nicholas Wantzin fremlagde forslaget.

Der var ingen spørgsmål til forslaget.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere ved håndsoprækning, at forslaget var foreløbig vedtaget med 34 stemmer for, 0 stemmer imod og 1 hverken for eller imod. 3 afgav ikke stemme.

Idet ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, men der blev opnået et flertal på mindst 2/3 af ja/nej stemmer for forslaget, vil der blive indkaldt til en ny generalforsamling, hvor forslaget kan endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja/nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret jf. vedtægtens § 25 stk. 2.

9. Valg til bestyrelsen.

Som formand for bestyrelsen genvalgte Nina Rask Sander for 2 år. Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgte endvidere Martin Cronwald og som bestyrelsesmedlem for 2 år valgtes endvidere Mette Frederiksen Sarstedt.

Som suppleanter valgtes i prioriteret rækkefølge Sasch Larsen og som 2. suppleant Ann Nielsen. Begge for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Nina Rask Sander (formand), Frank Brockmann, Malene Mouritze Marfelt, Martin Cronwald og Mette Frederiksen Sarstedt.

10. Intern revisor og revisorsuppleant.

Idet der ikke var nogle der ønskede valg, blev der ikke valgt intern revisor.

11. Valg af revisor.

Bestyrelsen anbefalede genvalg af Gyrn Lops & Brandt, og der blev endvidere opfordret til, at man skiftede til Gyrn Lops & Brandts København-kontor frem for Køge-kontoret, idet dette ville være mere praktisk.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at Gyrn Lops & Brandts København-kontor var valgt uden håndsoprækning.

12. Orientering.

Formanden oplyste, at Birte har hjulpet rigtig meget med regnskabet for 2008. Bestyrelsen ville have overrakt Birte en lille anerkendelse som tak for hendes store arbejde. Birthe var dog ikke til stede på generalforsamlingen. Det blev endvidere bemærket, at Frank i 2010 har gjort et kæmpe stykke arbejde for at få styr på regnskabet for 2009. Og der blev opfordret til, at også Frank skulle have en anerkendelse fra foreningen. Ingen havde bemærkninger til dette.

13. Eventuelt.

En andelshaver opfordrede til, at der blev opsat fastmonterede askebægre i gården og porten, således at der ikke lå skodder rundt omkring i foreningen.

Der var endvidere en længere debat omkring nogle andelshaveres syn på manglende entusiasme for andelsboligforening fra beboernes side.

De nye åbningstider i foreningen blev kommenteret, og formanden oplyste, at grunden til, at man havde reduceret åbningstiden var, at administrator havde overtaget en del af arbejdsopgaverne, samt at der ofte ikke sker noget, når der alligevel er åbent. Det meste kommer i dag i form af e-mail samt telefonopringninger.

Fra bestyrelsens side oplyste Martin Cronwald, at der havde været en del arbejde for bestyrelsen i forbindelse med overgang til administrator, og derfor var der også ting, som man måske ikke havde haft så meget tid til at fokusere på, såsom sociale arrangementer. Bestyrelsen opfordrede til, at alle andelshavere fremover tager del foreningen og løbende kommer med forslag til, hvordan vi kan gøre Aabo til en god og social andelsboligforening.

Der blev endvidere også opfordret til fra en andelshaver, at man i form af t program blev oplyst om, hvad der skulle laves på arbejdsdage, således at der måske var en større entusiasme for at møde op.

Afslutningsvis opfordredes der til, at der bliver lavet et forum på hjemmesiden og en andelshaver opfordrede endvidere til, at der bliver set på aftrækskanaler i køkkener, idet disse ikke virker tilfredsstillende.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.40.

Som dirigent og referent:

Nicholas Wantzin

I bestyrelsen:

Nina Rask Sander
(formand)

Frank Brockmann

Malene Mouritze Marfelt

Martin Cronwald

Mette Frederiksen Sarstedt