

År 2013 den 31. oktober kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Halgreen i fælleslokalet Halgreensgade 9, st., 2300 København S. Formanden Lars Pedersen bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Birgitte Grubbe, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der under punkt 6 ville blive behandlet det indkomne forslag, som andelshaverne var blevet gjort bekendt med ved cirku-læreskrivelse.

Dirigenten oplyste, at ud af 73 andelshavere var 14 til stede. Generalforsamlingen var således ikke beslutningsdygtig. For så vidt angår dagsordenens punkt 1 – 5, 6 b og 7 var der enighed om, at generalforsamlingen afholdes med forbehold for, at ingen af de ikke tilstedeværende andelshavere kommer med indsigelser mod generalforsamlingens beslutninger senest 14 dage efter, at referatet er sendt ud. Med hensyn til vedtægtsændringer generalforsamlingens punkt 6 a og 6 c henvises til disse punkter.

2. Valg af referent.

Som referent valgtes advokat Birgitte Grubbe.

3. Bestyrelsens beretning.

Lars Pedersen aflagde på bestyrelsens vegne beretning. Beretningen er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

Supplerende oplyste Anders, at de nye vaskemaskiner vil blive opsat i løbet af et par måneder. Der er tale om to nye vaskemaskiner og to tørretumblere, der kører på gas, samt et nyt betalingssystem. Det blev oplyst, at vaskeriet har et overskud ifølge regnskabet på mellem kr. 80.000 og kr. 90.000 årligt, men herfra skal trækkes vaskeriets andel af udgifter til vand, el og rengøring. Imidlertid vil der stadig være et pænt overskud til forrentning og afskrivning af de nye maskiner. Vaskeriet er således reelt selvfinansierende.

Med hensyn til gårdprojektet er der normalt ca. 3 års ventetid fra man har søgt, til man kommer i betragtning. Der er på nuværende tidspunkt gået ca. halvandet år. Det er derfor bestyrelsens håb, at man får bevilget midler til projektet enten til foråret eller til næste forår.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

4. Godkendelse af årsrapport for 2012/13

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsrapporten, herunder beregningen af andelspriserne og renteswappens betydning for regnskabet. Såfremt renteniveauet holder sig forholdsvis lavt nogle år endnu, vil foreningen kunne få afdraget en pæn del af banklånet. Derefter kan man håbe, at der i hvert fald i en kort periode kommer en rentestigning, således at det kan blive muligt at indfri renteswappen og få almindelige realkreditlån. På nuværende tidspunkt er der ikke nogen mulighed for at indfri renteswappen.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten samt forslaget til andelspriser var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

5. Godkendelse af budget 2013/14.

Birgitte Grubbe gennemgik budgettet. Foreningen budgetterer med et overskud på ordinær drift efter betaling af afdrag, men uden at der er taget højde for ekstraordinære renoveringsudgifter på kr. 122.000. Hvis renteniveauet derfor holder sig, og der ikke bliver behov for de store udgifter til genopretning og vedligeholdelse, er foreningens økonomi rimelig god. Birgitte Grubbe henledte opmærksomheden på, at tilskuddet efter lov om privat byfornyelse nedtrappes hvert år med kr. 85.000, således at tilskuddet er helt væk om ca. 4 år. Denne nedtrapping kombineret med rentetrappen på renteswappen bevirker, at det indtil videre fortsat er nødvendigt at forhøje boligafgiften som vedtaget, da man vedtog 10-års budgettet.

Det blev oplyst, at udgifterne til vaskemaskinerne nok bliver kr. 215.000, hvor der er budgetteret kr. 190.000.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at budgettet var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

6. Forslag

- a. **Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § stk. 3, således at § 9 stk. svarer overens med foreningens 10-års budget. § 9 stk. 3 foreslås ændret til: "Boligafgiften stiger 1. juli 2014 med 4 %. Derefter stiger boligafgiften med 3 % hver 1. juli, første gang 1. juli 2015 og indtil generalforsamlingen træffer anden beslutning".**

Birgitte Grubbe forelagde forslaget og gjorde opmærksom på, at forslaget er fremsat for at bringe overensstemmelse mellem det man rent faktisk har vedtaget på generalforsamlingen

og vedtægterne, og samtidig give mulighed for, at generalforsamlingen kan træffe beslutning om en anden boligafgiftsstigning end den vedtægtsbestemte, hvis der er behov for dette.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, oplyste dirigenten, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 flertal uanset hvor mange der giver møde. Generalforsamlingen vil blive afholdt en sen eftermiddag på administrators kontor.

**b. Forslag om at der i husordenens punkt 9 tilføjes:
"Der er rygeforbud på alle indendørs fællesarealer og fællesrum, herunder blandt andet fortrapper, bagtrapper, vaskeri, loftsarealer og kælderarealer.**

Lars Pedersen forelagde forslaget.

Forslaget fremsættes, idet bestyrelsen har modtaget klager, især over at der ryges på bagtrapperne.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer. Ny renskrevet husorden vedhæftes som **bilag 2**.

c. Forslag fra Ane Enemark om ændring af vedtægterne, således at der åbnes mulighed for forældre køb.

Birgitte Grubbe omdelte på generalforsamlingen udkast til de nødvendige vedtægtsændringer til forældre køb. Ændringerne er ændringer til vedtægternes § 3 stk. 1 og § 12 stk. 2.

Ane Enemark forelagde forslaget, og oplyste, at forslaget er fremsat med henblik på at lette salgene. Heroverfor blev gjort opmærksom på, at det er en del af andelstanken, at det er de, der bebor lejlighederne, der er ejere, og dermed de der bebor lejligheden, der er med til at bestemme. I øvrigt oplyste bestyrelsen, at alle lejligheder i øjeblikket sælges hurtigt, bortset fra lejligheder med meget store forbedringer.

Efter nogen debat var der enighed om at ændre forslaget, således at der også blev mulighed for børnekøb, således at børn kan købe til deres forældre. Forslaget til vedtægtsændringer blev herefter således:

§ 3 stk. 1 foreslås ændret til:

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Som andelshaver kan

endvidere optages forældre til biologiske eller adopterede børn, og børn der køber til biologiske forældre eller adoptivforældre, såfremt andelen samtidig fremlejes til børnene/forældrene, hvorved andelshaverens pligt til indflytning og helårsbeboelse skal opfyldes af børnene/forældrene. Ved børnenes/forældrenes fraflytning fra boligen skal forældrene/børnene enten selv flytte ind i boligen eller overdrage andelen.

I § 12 foreslås indføjet et nyt stk. 2:

Andelshaveren kan tidsubegrænset fremleje sin andel til biologiske og adopterede børn eller biologiske forældre eller adoptivforældre, hvis andelen er erhvervet som familiekøb, jf. § 3 stk. 1.

Forslaget med denne formulering blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev forkastet, idet 7 stemte for, 3 stemte imod og 4 hverken stemte for eller imod. Forslaget havde herefter ikke opnået 2/3 flertal blandt de fremmødte.

7. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgtes Lars Pedersen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Steffen Olesen, Anders Hiort Hansen og Jimmi Andersen.

Der blev ikke valgt nogen suppleanter, da ingen stillede op.

Bestyrelsen består herefter af Lars Pedersen (formand), Anders Hiort Hansen, Jimmi Andersen, Christine Møller, Denise Lütz og Steffen Olesen.

8. Eventuelt.

Det blev nævnt, at gården ser kedelig ud. Der står et køleskab m.v., og der er en del ukrudt. Der blev i den forbindelse spurgt, hvornår der vil blive holdt arbejdsdag.

Med hensyn til køleskab m.v. vil dette blive fjernet i løbet af kort tid.

Med hensyn til arbejdsdag har bestyrelsen ikke haft kræfter til at arrangere en, men vil være glade, hvis nogen vil være med til at arrangere en arbejdsdag. Der var dog enighed om, at der nok først kan afholdes arbejdsdag til foråret, da der er en måneds varsel, og det nu bliver vinter. Man vil satse på at afholde en arbejdsdag tidligt på foråret.

Der blev spurgt, om man eventuelt kunne lave et skur til affaldscontainerne. Bestyrelsen oplyste, at man ikke har planer om dette, da man afventer, at der bliver givet tilsagn om gårdrenovering. Det blev nævnt, at man eventuelt selv kunne lave et på en billig måde. Dette vil bestyrelsen overveje.

Det blev oplyst, at der snart bliver lavet en cykelrydning.

Andelshaverne blev opfordret til at huske at sende en mail til bestyrelsen, hvis vaskemaskinerne ikke virker. Det er ikke nok, bare at sætte en seddel på maskinerne.

I forbindelse med byggeriet i Halgreensgade, har der været nogle rotter. Andelshaverne blev opfordret til straks at melde det, hvis man ser rotter.

Der var enighed om, at husordenen også skal sendes ud til lejerne, både bolig- og erhvervslejere, idet det blev nævnt, at en af erhvervslejerne ryger temmelig meget (cigarer) på bagtrappen.

Intet yderligere at protokollere.

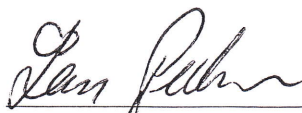
Generalforsamlingen hævet kl. 20.40.

Som dirigent og referent:

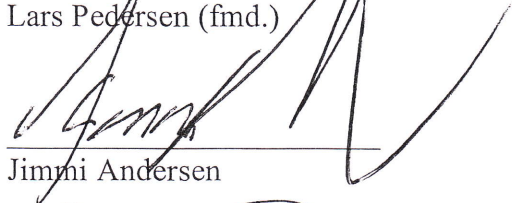


Birgitte Grubbe

I bestyrelsen:



Lars Pedersen (fmd.)



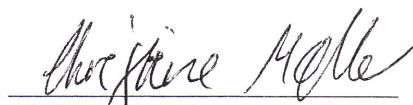
Jimmi Andersen



Denise Lütz



Anders Hiort Hansen



Christine Møller



Steffen Olesen