

ANDELSBOLIGFORENINGEN AABO

www.aabonet.dk/formanden@aabonet.dk

Hillerødgade 27, st.tv.
2200 København N
Telefon: 38 19 51 72

År 2011, den 24. marts kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Aabo, på Duevej Skole. Pyramidens Fællesrum, Duevej 63, Frederiksberg. Idet det på indkaldelsen fremgik, at generalforsamlingen skulle afholdes kl. 18.30, men det i foreningen var oplyst, at det var kl. 19.00, valgtes det at udskyde generalforsamlingen til først at begynde kl. 19.00.

1. Velkommen.

Formand Nina Rask Sander bød velkommen og bemærkede i den forbindelse, at årsrapporten, herunder budgettet (dagsordnens pkt. 6 og 7) var kommet for sent ud, ville der på grund af, at der allerede var kommet indsigelser, inden generalforsamlingen var gået i gang, blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling og ville ikke komme til behandling på nærværende generalforsamling.

Det blev oplyst, at ud af 64 andele, var 26 stemmerberettigede til stede heraf 9 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, der ikke allerede var vedtaget første gang.

2. Valg af dirigent.

Advokat Nicholas Wantzin blev af bestyrelsen indstillet som dirigent og blev valgt med énstemmighed.

3. Valg af stemmeudvalg.

Som stemmeudvalg valgtes Kirstine Meldal.

4. Protokol.

Bestyrelsesmedlem Mette Frederiksen Sarstedt læste de væsentligste punkter op fra referatet fra den ordinære generalforsamling i 2010 efter ønske fra en andelshaver. Der var ingen spørgsmål til denne, hvorefter denne blev vedtaget.

5. Bestyrelsens beretning.

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretningen og oplyste at:

- I 2010 havde der været 2 salg, begge pr. 1. november 2010.
- Bestyrelsen har ændret foreningens kontortid til at være den 1. tirsdag i måneden fra kl. 19.00 – 20.00. Ændringen skyldes, at efter der var kommet administrator på, kommer der ikke så mange henvendelser og de som kommer, er i øvrigt typisk pr. telefon alligevel.
- Der har i løbet af året været en del klager over dueekskremitter. Bestyrelsen ser på, at der kommer net op foran udluftningskanalerne.
- I forlængelse af cykelskurene er der bygget overdækninger, den ene mod affaldsrummet (som er forbeholdt barnevogne mens barnevognsrummet vil være for dem med mindre børn). Overdækningen i den anden side vil være til legetøj og børnecykler.
- Der har været en del indbrud i foreningen i løbet af året, bl.a. er der nogen, der er hoppet ind over hegnet fra nabogrunden og er brudt ind i et køkken. Det er bestyrelsens opfattelse, at det som sådan ikke er andelsboligforeningens problem, men at man under beretningen kort skulle drøfte, om man skulle se på at gøre noget ved det, evt. ved at opsætte pigtråd eller simpelthen forhøje plankeværket. Der var en kortere drøftelse omkring det, hvor nogle tilkendegav, at det var en god ide, mens andre var imod. Generelt var svaret, at man hellere skulle se på mere belysning og/eller forhøje plankeværket, end opsætning af pigtråd.
- I forbindelse med den seneste byggesag kunne man nu konstatere, at der sker galvaniseringstæring af rørene på grund af, at der var brugt rustfri stål og messing. Varmecentralen har haft sammen problem. Her havde andelsboligforeningen fået oplyst, at der ikke var noget at komme efter, idet det var sådan man lavede det på det tidspunkt. En andelshaver tilkendegav, at ansvaret sådan set var teknikerens og at det var blevet lavet før, teknikeren vidste, at det ville give problemer, før projektet blev sag i gang hos A/B Aabo. Det blev derfor anbefalet, at bestyrelsen får gået efter teknikeren.
- Det blev oplyst, at bestyrelsen havde fået Peter Jahn & Partnere A/S til at lave en gennemgang af foreningens ejendom, idet Nørrebroparken bliver en byggeplads i forbindelse med det kommende metroarbejde, og da der skal tung trafik op og ned ad Hillerødgade ofte, har bestyrelsen vurderet, at det var en god ide at få lavet sådan rapport.
- Centralvarmeanlægget har fået ny termostat, således at der skulle ske en bedre regulering af varmen.
- Der har været mange støjgener i løbet af året og endnu engang opfordrede bestyrelsen til, at man så vidt muligt forsøger at løse dem indbyrdes.
- Storskrald i gården har endvidere givet en del problemer og der opfordres til at folk holder sig til reglerne.
- Cykeloprydning vil blive foretaget i april 2011.
- Der har været klage over snerydning i løbet af året. Dertil tilkendegav flere andelshavere på generalforsamlingen, at de ofte blev vækket kl. 22 af maskinen og der var ingen ide i at rydde for sne om aftenen, idet der alligevel skulle ryddes for sne næste morgen, hvis der var kommet sne i løbet af natten.

Der var herefter enkelte bemærkninger til beretningen, hvorefter den blev taget til afstemning. Dirigenten kunne konstatere, at beretningen var godkendt med 25 stemmer for, 0 stemmer imod og 1 hverken for eller imod.

6. Forelæggelse af årsrapport for 2010 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten herunder andelskronen.

Idet årsrapporten ikke var kommet ud rettidigt, blev denne ikke behandlet på grund af indsigelse og vil blive behandlet på ekstraordinær generalforsamling.

7. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2011 til godkendelse. Bestyrelsen foreslår sædvanlig stigning i boligafgiften på 2 % pr. 1. maj 2011.

Idet drifts- og likviditetsbudget ikke var kommet ud rettidigt, blev denne ikke behandlet på grund af indsigelse og vil blive behandlet på ekstraordinær generalforsamling.

8. Forslag.

a. Forslag om endelig vedtagelse af ny § 3 stk. 2 i vedtægterne om panthaveres mulighed for at overtage en andelsbolig på tvangsauktion jf. bilag 1.

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 at 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 endeligt vedtaget med 25 stemmer for, 1 imod og 0 hverken for eller imod.

b. Forslag om endelig vedtagelse af tilføjelse til vedtægtens § 14 efter litra D jf. bilag 1.

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 en kort debat omkring forslaget.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere ved håndsoprækning, at forslaget var endeligt vedtaget med énstemmighed.

c. Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægtens § 15 jf. bilag 1.

Advokat Nicholas Wantzin fremlagde forslaget.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Idet en andelshaver havde forladt generalforsamlingen, var der herefter 25 til stede, heraf 9 repræsenteret ved fuldmagt.

Dirigenten kunne herefter konstatere ved håndsoprækning, at forslaget var endeligt vedtaget med énstemmighed.

d. Forslag om endelig vedtagelse af tilføjelse af ny § 21 stk. 3 i vedtægterne jf. bilag 1.

Advokat Nicholas Wantzin fremlagde forslaget.

Der var ingen spørgsmål til forslaget.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere ved håndsoprækning, at forslaget var endeligt vedtaget med énstemmighed.

e. Forslag om endelig vedtagelse af tilføjelse til vedtægtens § 13 stk. 2 efter litra F jf. bilag 1.

Advokat Nicholas Wantzin fremlagde forslaget.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Der deltog herefter 1 andelshaver, hvorfor der var 26 til stede, heraf 9 repræsenteret ved fuldmagt.

Dirigenten kunne herefter konstatere ved håndsoprækning, at forslaget var endeligt vedtaget med 23 stemmer for, 0 stemmer imod og 3 hverken for eller imod.

f. Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægtens § 6 stk. 3 jf. bilag 1.

Advokat Nicholas Wantzin fremlagde forslaget.

Der var ingen spørgsmål til forslaget.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere ved håndsoprækning, at forslaget var endeligt vedtaget med énstemmighed.

g. Forslag om at protokollen ikke længere medtages på indkaldelsen og at protokollen ikke længere oplæses på generalforsamlingen.

Formanden fremlagde forslaget og oplyste, at det som sådan ikke gav nogen mening at bruge tid på at læse protokollen op.

Advokat Nicholas Wantzin oplyste hertil supplerende, at man skal være opmærksom på, at hvis man bruger for meget tid på at gennemgå de første punkter, herunder oplæse protokollen fra sidste år, ville man have mindre tid til forslagene, hvor der ret beset var meget at diskutere i foreningen og man skulle måske tilgodesee at komme hurtigere til forslagene på den måde. Derudover skal man også være opmærksom på, at da protokollen fra generalforsamlingen sidste år er omdelt kort tid efter denne, fortaber man sin ret til at gøre indsigelse og derfor har det som sådan ikke nogen praksis betydning, at man på en generalforsamling godkender protokollen, der typisk på det tidspunkt vil være tæt på 1 år gammel og hvor de fleste ting som regel er blevet gennemført.

Der var herefter en kortere debat omkring forslagets fordele og ulemper, hvortil dirigenten ved håndsoprækning kunne konstatere, at forslaget var vedtaget med 18 stemmer for, 7 stemmer imod og 0 hverken for eller imod.

h. Forslag om ændring af vedtægtens § 23 stk. 2 litra 6 om ”valg af bestyrelse og kritisk revisor” ændres til ”valg af bestyrelse”.

Advokat Nicholas Wantzin fremlagde forslaget og bemærkede, at forslaget alene handlede om, at man ikke længere skulle have en kritisk revisor, hvis man alligevel ikke ønskede dette, da man nu var overgået til at blive administreret. Til dette blev det endvidere bemærket, at der på seneste ordinære generalforsamling ikke havde været nogen, der ønskede at stille op til jobbet.

Der var enkelte spørgsmål, hvorefter det blev taget til afstemning. Afstemningsreglerne blev gennemgået. Dirigenten kunne konstatere, at forslaget var foreløbigt vedtaget med 15 stemmer for, 6 stemmer imod og 5 hverken for eller imod.

Idet ikke 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 endelig vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja/nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret på den generalforsamling jf. vedtægtens § 25 stk. 2.

i. Forslag fra Martin Harild om, at storskrald der sættes uden aftale vil blive fjernet på deres regning.

Martin Harild fremlagde forslaget. Det blev bemærket, at forslaget skal skrives ind i foreningens husorden, såfremt det blev vedtaget.

Bestyrelsen oplyste endvidere under forslaget, at der vil blive lavet en årskalender, således at man kan se, hvornår der kommer storskrald og således at man kan se, hvornår man kan komme af med de større ting i foreningen.

Efter debatten blev forslaget taget til afstemning, hvortil dirigenten kunne konstatere, at forslaget var vedtaget med 24 stemmer for, 0 stemmer imod og 2 hverken for eller imod.

j. Forslag fra Martin Harild om, at gebyr for udeblivelse fra arbejdsweekends sættes op til kr. 500. Hvis man ikke kan den dag, kan man aftale at udføre arbejdet en anden dag efter aftale med bestyrelsen.

Martin Harild fremlagde forslaget og tilkendegav, at det var hans opfattelse, at det var berettiget, at man skulle betale et gebyr på kr. 500 for manglende deltagelse i arbejdsweekenden. Det blev endvidere unde drøftelsen besluttet, at beløbet for arbejdsdagen den 27. marts 2011 forsat skulle være kr. 200 og derefter kr. 500.

Advokat Nicholas Wantzin oplyste, at der i vedtægterne er rammerne for at kunne opkræve øget boligafgift for dem som ikke deltager, så det er mere spørgsmålet om prisen, herunder at man bliver berettiget til at kunne lave andre arbejder på et andet tidspunkt, efter aftale med bestyrelsen.

Der var en længere debat omkring beløbets størrelse, idet nogen tilkendegav, at det var deres opfattelse, at beløbet ikke kunne sættes så højt og i øvrigt ikke kunne være fast ifølge ABF. Det blev endvidere tilkendegivet, at kr. 200 efter nogens opfattelse var et rimeligt beløb. Til dette bemærkede bestyrelsen, at der ofte ville være besparelser på kr. 500 pr. andelshaver og derfor var det bestyrelsens opfattelse, at beløbet var rimeligt.

Der blev endvidere set positivt på, at man lavede lister, således at når andelshaverne kommer og deltager, kan de se, hvad der skal laves, og i øvrigt kan komme med idéer i løbet af året til, hvad der skal laves.

Efter debatten blev forslaget taget til afstemning hvortil dirigenten kunne konstatere, at forslaget var vedtaget med 14 stemmer for, 5 stemmer imod og 7 hverken for eller imod.

k. Forslag fra Martin Harild om, at bagtrapper skal holdes fri for ting og sager. Det vil blive fjernet for beboernes regning. Et brev/advarsel sendes først.

Martin Harild fremlagde forslaget og oplyste, at det handlede om flugtveje, som skulle være ryddet.

Der var herefter en kortere debat omkring forslaget, hvor nogle tilkendegav, at der måtte stå de ting, man måtte ønske, mens andre ikke ønskede, at der stod noget som helst.

Forslaget vil blive skrevet ind i foreningens husorden.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget om at tilføje forslaget til husordenen var vedtaget med 16 stemmer for, 4 stemmer imod og 6 hverken for eller imod.

9. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgte Malene Mouritze Marfelt og som kasserer for 2 år genvalgte Frank Brockmann.

Som suppleanter valgtes i prioriteret rækkefølge som 1. suppleant Sasch Larsen, som 2. suppleant Maja Rydahl Sørensen og som 3. suppleant valgtes Ari Olesen. Alle 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.

Martin Harild blev valgt som intern revisor. Der blev ikke valgt nogen revisorsuppleant.

11. Valg af revisor.

Gyrn Lops & Brandt blev genvalgt uden håndsoprækning.

12. Orientering.

Der var intet at bemærke til punktet.

13. Eventuelt.

En andelshaver tilkendegav, at der var mug på dennes toilet. Formanden oplyste, at der ville komme en og se på det.

Der blev endvidere opfordret fra en andelshaver, at bestyrelsen gennemgik trappeopgangene med dem der vasker dem, idet trapperne er forholdsvis beskidte.

Et par stykker tilkendegav, at brandalarmerne ikke virkede og bestyrelsen oplyste, at de ville se på det. Med hensyn til folk, der smider reklamer i opgangene, blev der opfordret til at, man fik ”nej tak til reklamer”-mærkat, idet dem, der ikke lægger dem oven på elskabet, som regel smider dem på gulvet i opgangene. Det blev naturligvis indskærpet, at det ikke er tilladt at smide reklamerne i opgangene.

Med hensyn til, at der i vinteren var opsat en seddel om, at cykler ved porten fjernes, da der var sne, hvor man i øvrigt ikke kunne komme ind i gården, mens der nu ikke er nogen seddel og folk parkere stadig i porten, tilkendegav andelshaveren, at der burde sættes en seddel op. Bestyrelsen oplyste, at der vil blive set på at der sættes et fast skilt op om, at der ikke må være cykler i porten.

Med hensyn til overdragelser er der blevet lavet en fejl i forbindelse med at foreningen overgik til administration hos Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab, idet der nu blev opkrævet de beløb, som Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab tog og stadig blev opkrævet de gebyrer som foreningen tidligere har opkrævet. Som det blev oplyst på generalforsamlingen, og som formanden i øvrigt havde oplyst til den pågældende andelshaver tidligere, vil der ske regulering af de overdragelser, der har været.

Det blev oplyst, at fremover skal køber betale et indflytningsgebyr på kr. 1.000 til foreningen og kr. 4.550 (reguleres årligt) til administrationen. Sælger skal betale kr. 2.000 i fraflytningsgebyr samt kr. 900 til administrationen for gennemgang af andelsboligbogen (fra 1. april 2011).

Andelshaveren oplyste, at ved et salg var salgspapirerne sendt til administrationen den 20. juli 2010 og først den 15. november 2010 havde administrationen kontaktet dem, idet hun ikke havde kontonummer til brug for overførsel af salgssummen. Det kan oplyses, at der var tale om en overdragelse med overtagelsesdag den 1. november 2011, hvor afregning er sket den 16. november.

Den 27. januar 2011 er forespurgt, hvorfor køber skal betale kr. 9.500 og sælger kr. 2.700, i alt kr. 12.200. Ifølge de oplysninger administrationen havde modtaget fra bestyrelsen, skal køber betale et indmeldelsesgebyr på kr. 1.000, indflytningsgebyr til foreningen på kr. 4.000 og flyttegebyr til administrationen på kr. 3.600 (dette beløb tillægges moms fra 1/1 2011). Sælger betaler fraflytningsgebyr kr. 2.000 til foreningen og kr. 700,00 til administrationen for gennemgang af andelsboligbogen (dette beløb tillægges moms fra 1/1 2011 og er fra 1/4 2011 steget til kr. 900 inkl. moms).

Badeværelsessagen. Bestyrelsen oplyste på forespørgsel, at der stadig mangler materiale fra foreningens tekniker og bestyrelsen arbejder videre på det.

På forespørgsel om, hvad det koster at få udskiftet punkterede termoruder kan det oplyses, at det er vedtaget på generalforsamling, at andelshaveren skal betale ½-delen af udgiften til udskiftning af punkteret termorude og at andelshaverens del p.t. er ca. kr. 450 pr. rude.

Bestyrelsen takkede endvidere for et godt fremmøde på seneste fastelavn og takkede i øvrigt Frank Brockmann for hans bistand i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten for 2009, han modtog en gave derfor.

Med hensyn til aabonet, oplyste Ari, at der var meget trafik omkring kl. 18 og at hvis man har trådløst netværk, gør det, at det går langsommere, end hvis man ikke havde trådløst netværk, men man skal huske at opdatere antivirusprogrammerne og så er det så godt som det kan være med det eksisterende net. Det blev oplyst, at hvis man skal se på bedre internet skal man op og have en bedre forbindelse og en 100 megabit-linie eller fiberlinie kunne man få til en ok pris på kr. 33.000 i oprettelse + kr. 3.300 pr. måned. Dette ville naturligvis betyde, at det vil blive dyrere end kr. 50 pr. måned, idet der i dag er tilkoblet 47 andelshavere. I givet fald, hvis det skal vedtages at ændre den månedlige betaling og i øvrigt bruge penge på at opdatere aabonet, skal det op på en generalforsamling.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.50.

Som dirigent og referent:

Nicholas Wantzin

I bestyrelsen:

Nina Rask Sander
(formand)

Frank Brockmann

Malene Mouritze Marfelt

Martin Cronwald

Mette Frederiksen Sarstedt