



År 2012, tirsdag den 8. maj, kl. 18.45, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Chr. Svendsensgården i Glassalen, Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, 2300 København S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. *Bestyrelsen foreslår uændret andelskrone.*
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Forslag.

a. Forslag til vedtægtsændringer i AB Chr. Svendsensgården:

Vedtægternes § 3 - nyt stk. 2:

"Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremlæge boligen/ erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andels- boligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1-2. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15."

Begrundelse:

Forslaget stilles for at optimere medlemmernes mulighed for at opnå lån i banker m.v. mod sikkerhed i andelen. Med de nugældende vedtægtsbestemmelser og retspraksis kan en bank eller anden kreditor ikke overtage en andel på tvangsauktion.

Vedtægternes § 7 udgår:

Det foreslås, at vedtægternes § 7 udgår, idet denne paragraf omhandler boligaftalen, som har vist sig at være et overflødig dokument indeholdende oplysninger, som enten fremgår af overdragelsesaftalen eller af foreningens vedtægter.

I Vedtægternes § 15 udskiftes afsnit 15.3 med følgende:

Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien, afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 5 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 14 dage før overtagelsesdagen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse



af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien, afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Begrundelse:

I dag sker købers betaling af købesummen ved overtagelse af en andel 14 dage før overtagelsesdatoen. Bestyrelsen ønsker med forslaget at sikre sælger i de tilfælde, hvor overdragelsesaftalen indgås mere end 1 måned før overtagelsesdagen, ved at give køber pligt til i disse tilfælde at stille bankgaranti eller at deponere købesummen, indtil købesummen skal indbetales til foreningen.

6. Valg til bestyrelse.

På valg er formand Franck Andersen, Birgitte Landsvig og Erling Kristiansen. Endvidere skal der ske valg af en eller to suppleanter for en 1- årig periode.

7. Valg af revisor.

8. Valg af administrator.

9. Eventuelt.

Foreningens formand Franck Andersen bød forsamlingen velkommen, herunder administrator Anne Grethe Sund og administrator Marianne Vismann fra CEJ Ejendomsadministration A/S og gik herefter over til dagsordenen.

Ad 1 - Valg af dirigent

Anne Grethe Sund blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der på generalforsamlingen var repræsenteret 18 andelshavere, heraf 1 ved fuldmagt, ud af i alt 67 andelshavere.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var omdelt forud for generalforsamlingen.

Beretningen gav ikke anledning til spørgsmål eller kommentarer fra medlemmerne, og beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 - Forelæggelse af årsrapport og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport

Anne Grethe Sund gennemgik årsrapporten for 2011, der udviste et underskud på den ordinære drift på kr. 65.853. Der var betalt prioritetsafdrag med kr. 318.891 og anvendt kr. 262.248 til genopretning og renovering af ejendommen. Resultat kr. 9.210, hvorfra skulle fratrækkes kr. 262.248 til ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering, hvorfor årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser blev kr. -253.038.

Anne Grethe Sund forklarede lidt om foreningens lån, hvor der i regnskabets side 19 var en god specifikation af disse. Nøgletallene på side 22 blev ligeledes gennemgået. Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.



Anne Grethe Sund gik herefter over til fastsættelse af andelskronen.

Der var ingen alternative forslag til den af bestyrelsen anbefalede andelskrone på 8.606, som fremgik af årsrapporten.

Andelsværdien på indskud x 65 med tillæg af arealet x 8.606 blev herefter enstemmigt godkendt og vil være gældende indtil næste generalforsamling.

Ad 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Anne Grethe Sund gennemgik budgettet for 2012. Boligafgiften var uændret.

Budgettet for 2012 blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 5 - Forslag

a) Vedtægtsændringer

Anne Grethe Sund gennemgik de foreslåede vedtægtsændringer, som alle blev godkendt.

Imidlertid var generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig for så vidt angik vedtægtsændringerne, idet dette krævede, at 45 andelshaveren skulle være tilstede, og at 2/3 af disse tilstedeværende skulle stemme for forslagene. Anne Grethe Sund meddelte derfor, at ændringerne var godkendt, men at foreningen skulle afholde en ekstraordinær generalforsamling, hvor vedtægtsændringerne så skulle endeligt vedtages. På den ekstraordinære generalforsamling kunne forslagene vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange, der møder op.

b) Der var indkommet forslag fra bestyrelsesformand Franck Andersen om, at rygning på ejendommens indendørs fællesarealer skulle forbydes.

Anne Grethe Sund gennemgik det indkomne forslag fra bestyrelsesformand Franck Andersen. Forslaget gik ud på, at der i foreningens husorden blev indføjet, at rygning på ejendommens indendørs fællesarealer ikke var tilladt. Fællesarealerne blev betegnet som hovedtrapper, køkkentrapper, lofter, kældre og vaskeriet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6 - Valg af bestyrelse

På valg var bestyrelsesformand Franck Andersen, Birgitte Landsvig og Erling Kristiansen. Alle var villige til genvalg for en 2-årig periode og blev alle valgt med applaus.

Der skulle endvidere vælges 1-2 suppleanter for 1 år. Mikael Lindeman og David Askholm Jørgensen blev valgt med applaus.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand, Franck Andersen
Birgitte Landsvig
Erling Kristiansen

Holmbladsgade 25, 3. th. (på valg i 2014)
Chr. Svendsens Gade 3, 4. (på valg i 2014)
Chr. Svendsens Gade 1 A, 1.th. (på valg i 2014)



Ugo Ferrante Carrante
Rasmus Bundgaard Vinther

Chr. Svendsens Gade 1 A, 2. th. (på valg i 2013)
Chr. Svendsensgade 3, 2. th. (på valg i 2013)

Mikael Lindeman og David Askholm blev valgt til hhv. 1. og 2. suppleant.

Ad 7 - Valg af revisor

Revisionsfirmaet Gyrn Lops Brandt blev genvalgt.

Ad 8 - Valg af administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Under dette punkt fremkom følgende bemærkninger:

Trappevask/vicevært

Man var ikke tilfreds med trappevasken, der også var alt for dyr pr. time. Det havde været et tilbagevendende problem igennem flere år, og man var bange for, at selv om trappevaskeren blev udskiftet, ville det med en ny trappevasker blive et problem igen efter et stykke tid. Bestyrelsen havde dog indhentet tilbud fra andre firmaer og ville forsøge sig med en anden trappevasker.

Altaner

En andelshaver forespurgt til, hvorledes man skulle forholde sig, hvis man ønskede altan. Andelshaveren bor i en lejlighed, der ikke er "født" med altan. Birgitte Landsvig syntes, at det kunne pynte gevaldigt på ejendommen, at der i stedet for rækværk kom altaner igen, der hvor de oprindelige, nu nedrevne altaner, sad, men opponerede stærkt imod at skæmme ejendommens facade med "påklitringer" af altaner placeret tilfældige steder. Rasmus Bundgaard Vinther meddelte dog andelshaveren, at såfremt hele blokken var enige i at få altan, ville bestyrelsen undersøge det nærmere og gå videre med det. En andelshaver mente i øvrigt, at det var positivt i salgsøjemed, såfremt der var altan.

Gårdprojektet

Erling Kristiansen fortalte lidt om gårdprojektet, som der havde været arbejdet med/på i mange år. Det havde vist sig, at kommunen havde nedlagt projektet, men at samarbejdet kunne genoptages med Københavnske Gårdhaver. Dette ville indebære, at kommunen skulle administrere og også betale det hele. Bestyrelsen havde søgt om at være med i dette projekt, men havde intet hørt fra kommunen.

Herefter var der ikke flere punkter til drøftelse, og dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 14/6 2012

Marianne Wismann



Dirigent

Bestyrelsen for Chr. Svendsensgården

Birgitte Landsvig
Erling Mathiesen
L. G.
Jesper Mathiesen
Poul Mathiesen