

Stine Mikés Degerbøl
Hans Egedes Gade 9, 4. tv.
2200 København N

Dato :08. februar 2013
J.nr. :1-145-10-2

Generalforsamlingsreferat

År 2012, onsdag den 5. december, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Hans Egedes Gade 9-11.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i foreningens kælder, var udsendt med breve til foreningens medlemmer den 12. og 28. november 2012.

Indkaldelsen indeholdt i henhold til foreningens vedtægter følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse:
Formand Kolja Hejgaard genopstiller.
Karl Kærn genopstiller og derudover ønsker Claus Aabling, der er på valg i 2013 at udtræde af bestyrelsen.
Malene Vendelbo Visholm og Rafal Bajuk er først på valg i 2013.
1. Valg af revisor og eventuelt administrator.
2. Opdatering af venteliste.
3. Eventuelt.

Formand Kolja Hejgaard bød velkommen og en enstemmig generalforsamling valgte advokat Frede Tellefsen fra administrators kontor som dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at følgende andele var repræsenteret enten personligt eller ifølge fuldmagt:

Andel 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20 samt 21.

16 af foreningens 20 medlemmer var således repræsenteret - heraf 8 ved fuldmagt.

Dirigenten konstaterede herefter - med generalforsamlingens samtykke - at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.



Frede Tellefsen
Advokatfirma

Frederikssundsvej 26 B
2400 København NV

Tlf. 35 83 86 22
Fax 35 83 85 22

info@tellefsen.dk
www.tellefsen.dk
www.tellefsenbolig.dk

CVR-nr. 18 84 03 22

Kontortid:
Mandag-fredag
08.00-16.00
samt efter aftale

DANSKE
ADVOKATER
ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

Frede Tellefsen
Ejendomsadministration
A/S

CVR-nr. 38 05 87 11

MEMBER AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSSEKTOR



Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passede, men alene en ekstrakt der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad dagsordenens pkt. 2.:

Formand Kolja Hejgaard aflagde følgende beretning på bestyrelsens vegne:

Loftet i kælderen - der hvor mødet blev afholdt - er afstivet, og der er opsat to returvands radiatorer i lokalet, ligesom der i cykelkælderen foran vaskeriet er opsat en radiator.

Rude i port / mellem gang er skiftet og dørpumperne på bagtrappen er ligeledes skiftet.

Tørretumbleren og vaskemaskinen er repareret. Beboerne opfordres til ikke at vaske sko i vaskemaskinen og benytte vaskeposer i forbindelse med vask af bh'er.

Endelig er der - af sikkerhedsmæssige årsager - opsat bom ved kælder døren mod gaden.

Det blev supplerende oplyst, at ikke alle anvisninger i tilstandsrapporten er opfyldt i 2011-2012.

Ejendommens undertag er ikke i orden, og der er konstateret fygesne. Forholdet er ikke udbedret. Bestyrelsen følger op herpå.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen tog bestyrelsens beretning til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 3.:

Frede Tellefsen gennemgik 2011/12 årsrapporten udarbejdet af Gyrn - Lops - Brandt ved statsautoriseret revisor Jørgen Jørgensen.

På side 3 og 4 fremgår revisionspåtegningen, herunder at revisionen ikke har givet anledning til forbehold.

Resultatopgørelsen på side 8-9 viser et regnskabsmæssigt underskud på ca. kr. 587.000. Heraf udgør genopretning og renovering af ejendommen ca. kr. 625.000. Afdrag på prioritetsgælden udgør ca. kr. 78.000.

Foreningens balance fremgår af side 10 og 11 og balancerer med ca. kr. 22.971.000. Trækkes foreningens samlede gæld - ca. kr. 5.180.000 - fra foreningens samlede aktiver, fremkommer foreningens egenkapital - ca. kr. 17.790.000. På side 21 og 22 er foretaget en beregning af andelsværdien - på grundlag af den offentlige vurdering (oktober 2010) - og en samlet

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater™
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEMBER AF
EJENDOMSFØRENINGEN
DANMARK
AARHUS



hensættelse/reserve på ca. kr. 1.295.000,00.

Det blev oplyst, at ny ejendomsvurdering forventes offentliggjort omkring marts 2013.

Generalforsamlingen drøftede, i hvilket omfang den udførte renovering/genopretning kan betegnes som forbedring. I denne forbindelse aftales, at administrator meddeler kommunen, hvilke forbedringer der er udført. I den forbindelse oplystes, at der i 2010/11 er udført gavlisolering, ligesom ejendommens udvendige døre er udskiftet.

Generalforsamlingen bemærkede, at udgiften til gårdlauget var steget med ca. kr. 8.000 til kr. 35.000.

I relation til note 9 - øvrige foreningsomkostninger kan oplyses, at andre abonnementer - kr. 4038 vedrører Falck abonnement.

Handskrevet: J. Brandshøj

Generalforsamlingen uddelte ros til bestyrelsen for den gennemførte renovering.

Dirigenten oplyste, at der er anvendt ca. kr. 600.000 af tidligere hensættelse med henblik på opretholdelse af andelsværdien.

Efterfølgende satte dirigenten årsrapporten under afstemning og konstaterede, at en enstemmig generalforsamling godkendte årsrapporten og de beregnede andelsværdier, der er uændret i forhold til 2010/2011 - svarende til en andelskrone på 444,0296.

Ad dagsordenens pkt. 4:

Dirigenten gennemgik budget for 2012/13.

Dirigenten oplyste, at der ikke i budgettet er indeholdt nogen boligafgiftsstigning.

Generalforsamlingen drøftede, hvorvidt beboernes betaling for brug af vaskeriet modsvarer de udgifter, der er. Formanden oplyste, at brugerbetalingen rent faktisk er i underkanten. Andelsboligforeningen afholder ca. 20 % af forbrugsomkostningerne.

Det blev oplyst, at den nye tørretumbler, der anvender gas istedet for el, er rigtig god.

En enstemmig generalforsamling godkendte herefter budgettet, herunder uændret boligafgift.

Ad dagsordenens pkt. 5:

Forslag 1 - omlægning af foreningens realkredit lån - stillet af bestyrelsen.

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater™

En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEMBER AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSSEKTOR



Med henvisning til det med brev af 28. november 2012 udsendte bilag 1. meddelte dirigenten, at generalforsamlingen først skulle tage stilling til, hvorvidt foreningens nuværende lån skulle omlægges til et fastforrentet eller et variabelt forrentet lån. Såfremt generalforsamlingen beslutter fast rente, bortfalder forslagene om variabel rente.

Dirigenten gennemgik bilaget og informerede generalforsamlingen om de væsentligste forskelle mellem fast- og variabel rente.

Dirigenten satte derefter omlægningen til fast rente lån under afstemning og konstaterede, at der ikke var flertal herfor.

Efterfølgende satte dirigenten forslaget om omlægning til F5T-lån under afstemning og konstaterede, at der var flertal for dette lån. Dirigenten oplyste at det nuværende lån først kan opsiges og indfries til kurs 100 pr. 1. april 2013. Administrator forestår ekspeditionen heraf.

Forslag 2 - Låger af træ til reolen i vaskekælderen - stillet af Malene V. Visholm & Claus A. Hansen.

Forslagsstilleren motiverede forslaget og det blev oplyst, at forslaget ville medføre en udgift på ca. kr. 5000, idet beboerne selv skal købe hængelåse. Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at en enstemmig generalforsamling godkendte dette.

Forslag 3 - Nej til reklamer og lokalaviser - stillet af Kolja Hejgaard.

Forslagsstilleren motiverede forslaget og oplyste i den forbindelse, at beboerne i opgang 9 tilsyneladende godt kan finde ud af at administrere reklamer og lokalaviser. Derimod er der et tilbagevendende større oprydningsarbejde i opgang 11.

Forslaget mundede ud i, at beboerne opfordres til at sørge for at fjerne reklamer og lokalaviser, således at disse ikke efterlades i opgangen. Herefter trak forslagsstilleren forslaget.

Ad dagsordenens pkt. 6.:

Kolja Hejgaard genvalgte som formand for en 2-årig periode. Ligeledes genvalgte Karl Kærn som medlem af bestyrelsen for en 2-årig periode. Der blev ikke valgt yderligere bestyrelsesmedlemmer, hvorefter bestyrelsen består af 4 medlemmer, idet Claus Aabling Hansen - som tidligere nævnt - udtræder af bestyrelsen.

Som suppleanter valgtes Marianne Møller og Stine Mikés Degerbøl.

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater[®]
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEMBER AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
Kommunale Ejendomme



Bestyrelsen består herefter af:

		På valg
Kolja Hejgaard, formand	11, st. tv.	2014
Karl Kærn	9, 2. tv.	2014
Rafal Bajuk	11, 1. tv.	2013
Malene Vendelbo Visholm	9, st. th.	2013

Gårdlaugsrepræsentant:

Åse Eriksen	9, st. tv.	2013
-------------	------------	------

Suppleanter:

Marianne Møller	9, 3. th.	2013
Stine Mikés Degerbøl	9, 4. tv.	2013

Ad dagsordenens pkt. 7.:

Generalforsamlingen genvalgte Gyrn - Lops - Brandt statsautoriserede revisorer A/S som revisor og Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S som administrator. Dirigenten takkede for valget.

Ad dagsordenens pkt. 8.:

Opdateret intern venteliste medsendes dette referat.

Ad dagsordenens pkt. 9.:

Der er tilbagevendende problemer med at beboerne ikke fjerner vasketøj straks efter at dette er færdigbehandlet. Det blev drøftet, at etablere en kurv/beholder, hvor ikke fjernet vasketøj kan lægges og efterfølgende helt fjernes.

De indkøbte plastkurve i vaskeriet må ikke fjernes. Kolja Hejgaard opfordrede brugerne til at benytte hvid lagerredike i forbindelse med vask. Vinduerne ved for- og bagtrapperne skal holdes lukkede, idet tørretumbleren derved suger luft fra kælderen, der således ventileres.

Kolja Hejgaard har indkøbt 2 LED-pærer, der skal afprøves i opgangen. Såfremt resultatet er tilfredsstillende, overgår foreningen til denne type, i det dette medfører en stor besparelse.

En udvidelse af porten mellem nr. 11 og 13, således at f.eks. Christiania cykler kan køre igennem, vil antageligt koste omkring kr. 40.000. Heraf forventes nr. 13 med at betale 1/3 del, mens det resterende beløb - ca. 27.000 - skal betales af nr. 9-11. Bestyrelsen arbejder videre med dette projekt.

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater™

En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEDELEM AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSSEKTIONEN



Med nr. 13 forsøges aftalt udførelse af fælles opgaver såsom gulvvask, fjernelse af graffiti og sne, hvilket vil medføre en besparelse for begge foreninger. Bestyrelsen arbejder videre hermed.

Marianne Møller oplyste, at der ikke har været fugtudtrængning fra hendes badeværelse.

Ejendommens opkobling til internettet drøftedes. Der blev nedsat et udvalg bestående af Morten Graae, Adam Ild Rohweder, Marianne Møller og Kolja Hejgaard.

Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede dirigenten for fremmødet, god ro og orden og hævede generalforsamlingen og ønskede alle en glædelig jul.

Frede Tellefsen
dirigent

Bestyrelsen

***UNDERSKREVET ORIGINALREFERAT
BEROR HOS ADMINISTRATOR***

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater[®]
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEMBER AF
EJENDOMSFØRENINGEN
DANMARK
ADVOKATFORBUNDET

Stine Mikés Degerbøl
Hans Egedes Gade 9, 4. tv.
2200 København N

Dato: 08. februar 2013
J.nr.: 1-145-10-2

A/B Hans Egedes Gade 9-11 - Hans Egedes Gade 9, 4. tv., 2200 København N

Hoslagt fremsendes referat fra foreningens ordinære generalforsamling d. 5. december 2012.

Udkast til generalforsamlings referatet blev udsendt til bestyrelsen d. 4. januar 2013.

Vi er orienteret om, at bestyrelsen har bemærkninger til referatet, men disse er endnu ikke modtaget. Det fremsendte referat er således ikke endelig godkendt af bestyrelsen, og original referatet er derfor ikke - som angivet - underskrevet.

Med venlig hilsen
Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S

Annie Andersen - administrator
Mailadr.: aa@tellefsen.dk
Tlf. direkte: 35868013



Frede Tellefsen
Advokatfirma

Frederikssundsvej 26 B
2400 København NV

Tlf. 35 83 86 22
Fax 35 83 85 22

info@tellefsen.dk
www.tellefsen.dk
www.tellefsenbolig.dk

CVR-nr. 18 84 03 22

Kontortid:
Mandag-fredag
08.00-16.00
samt efter aftale

DANSKE
ADVOKATER
ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

Frede Tellefsen
Ejendomsadministration
A/S

CVR-nr. 38 05 87 11

MEMBER AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSFORENING