

**Referat af ordinær generalforsamling
i
andelsboligforeningen Elbahus
afholdt tirsdag den 22. maj 2007 kl. 19.00,
Elbagade 22A, kld.**

Der var fremmødt repræsentanter for 45 lejligheder, heraf 24 lejligheder ved fuldmagt.

Foreningens administrator, Dan-Ejendomme as, var repræsenteret af ejendomsadministrator Søren Ralph Hansen.

Fungerende formand Anders Siegumfeldt bød velkommen til de fremmødte.

1. Valg af dirigent og referent.

Søren Ralph Hansen blev foreslået som dirigent og referent og blev enstemmigt valgt.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at generalforsamlingen var lovligt varslet i henhold til vedtægterne og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Anders Siegumfeldt aflagde bestyrelsens beretning, der medsendes referatet.

3. Forelæggelse af revideret årsregnskab 2006 samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.

Søren Ralph Hansen gennemgik årsregnskabet.

Årsregnskabet og den foreslåede andelsværdi blev godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget 2007.

Søren Ralph Hansen forelagde budget 2007.

Budgettet blev godkendt.

5. Endelig vedtagelse af vedtægter.

Søren Ralph Hansen redegjorde kort for de nye vedtægter, der blev vedtaget første gang på en generalforsamling den 26. april 2005, men uden det fornødne kvalificerede flertal, hvorfor de nu forelægges til endelig godkendelse.

Anders Siegumfeldt redegjorde for bestyrelsens 3 forslag til tillæg til vedtægterne.

De samlede vedtægter blev endeligt vedtaget.

Efter en debat om forslagene blev de 3 tillæg til vedtægterne sat til afstemning hver for sig:

1. Erhvervsandelen kan kun anvendes/overdrages til erhvervsformål, og må ikke give gener for beboerne i ejendommen. Endvidere må benyttelsen ikke stride mod rettigheder andre erhvervsandele i ejendommen har. Til gene betragtes på forhånd: Pornoforretning, grillbar, dyrehandel, grønthandler, fiskeforretning, kro og værtshus samt forarbejdning af fødevarer. Aktiviteter indenfor andre brancher betragtes ligeledes som generende, såfremt de finder sted uden for dagtimerne. Dette gælder dog ikke stilfærdige liberale erhverv, som ikke giver anledning til større kundebesøg uden for dagtimerne. Klub- og foreningsaktiviteter betragtes ikke som erhverv, og er allerede af den grund udelukket.

Tillægget blev vedtaget.

2. En andelshaver kan købe en lejlighed i foreningen med henblik på sammenlægning. I henhold til boligreguleringslovens § 46 er det tilladt at sammenlægge boliger i enten vertikalt eller horisontalt plan, såfremt den bolig, der tilvejebringes ikke får et bruttoareal på mere end 150 m². Alle udgifter, herunder fysiske ændringer som sammenlægningen måtte kræve, afholdes af andelshaveren.

Efter en yderligere kort debat blev der stillet et ændringsforslag, der lød på, at lejligheder, der har fladefællesskab skal tilbydes først.

Ændringsforslaget opnåede 2 stemmer for og et stort flertal imod.

Hovedforslaget blev herefter vedtaget.

3. Andelshavere med 4. sals lejligheder i nr. 18-22A, som ønsker at udvide lejligheden, har mulighed for at få tillagt det fornødne loftareal til lejligheden, mod at betale indskud for loftarealet og betale boligafgift for samme. Indskuddet er den sidst vedtagne andelsværdi pr. m². Boligafgift er gældende m²-pris. Alle udgifter udover lejlighedsskel, 3 vinduer og fremførelse af varme afholdes af andelshaveren. De andelshavere, som ikke ønsker at udvide lejligheden, er pligtige til ved salg at sælge med loftsudvidelse, idet alle 6 mulige lejligheder etableres med lejlighedsskel i forbindelse med tagrenovering.

Tillægget blev vedtaget.

6. Behandling af indkomne forslag.

Jette Löfvall gennemgik de 3 forslag i budgetoplægget og orienterede kort om den påtænkte renovering i henhold til den udarbejdede tilstandsrapport.

I henhold til forslag 2a vil andelsboligforeningen søge at opnå støtte til renoveringen hos Københavns Kommune, dog er det sådan at kommunen pt. prioriterer ejendomme uden toilet/bad højst.

Der blev spurgt fra forsamlingen, om andelsboligforeningen vil kunne låne de nødvendige penge, hvilket der blev svaret til, ikke ville være noget problem.

Herefter blev forslagene sat til afstemning.

Forslag 2a blev vedtaget med stort flertal, det vil sige renovering af ejendommen inkl. udvidelse af 4. sals lejlighederne i henhold til tilstandsrapport udarbejdet af Plan 1.

Forslag b om bemyndigelse til bestyrelsen til at søge Københavns Kommune om støtte blev ligeledes vedtaget.

7. Valg af bestyrelse.

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

- Niels Peter Nielsen, Elbagade 16, 1.tv.
- Kasper Raselli, Elbagade 20, 4.tv.
- Vickie Lundegaard Nielsen, Elbagade 22A, 4.th.
- Christian Bjørnlund Nielsen, Elbagade 22B, 3.th.
- Christina Bøtger, Elbagade 22A, 4.tv.

8. Valg af revisor.


Alsø & Breinholt blev genvalgt som revisor.


9. Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende drøftet:

- Har bestyrelsen planer for gården? Bestyrelsen prioriterer først og fremmest at få vedligeholdt ejendommen.
- En andelshaver har fået en revne i stukken i en stuelejlighed.
- Vedtægternes § 21 vedrørende dødsfald.

København, den 29/10-07


Niels Peter Nielsen
Bestyrelsesformand


Søren Ralph Hansen
Dirigent/referent