

Referat af ordinær generalforsamling **2010.**

Dato..... 15. juni 2010, kl. 19.00.

Deltagere:..... Lennie Fritz, Thomas Riis Fischer, Tomas Bohse, Hans Henrik Samuelsen, Karin Rauch, Ole Lassen, Ole Kemp Jessen, Jørgen Scavenius, Inge Scavenus, Helle Lange, Anne Lise Sørensen, Heine Sand Kristensen, Britta Kragballe og Ole Krabbe.

Derudover forelå en fuldmagt til en række specifikke punkter på dagsordenen. Herved var i alt 16 andele repræsenteret (ved fremmøde), heraf 13 beboelsesandele og 3 butiksandele, eller i alt 17, når fuldmagterne medregnes.

Referat:..... Ole Krabbe.

1. Valg af dirigent.

Ole Kemp Jessen blev valgt som dirigent.

Han indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, og at den var beslutningsdygtig for så vidt angår beslutninger, som ikke kræver kvalificeret fremmøde. Derimod var fremmødet ikke tilstrækkeligt til endelig vedtagelse af vedtægtsændringerne under dagsordenens pkt. 4, idet vedtagelse af vedtægtsændringer forudsætter et fremmøde på mindst 2/3 af andelshaverne. I medfør af vedtægternes § 26, stk. 2 kan forslagene imidlertid sættes til afstemning, og hvis mindst 2/3 af de fremmødte andele stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor det vil kunne vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

2. Bestyrelsens beretning:

- ./. Ole Krabbe forelagde bestyrelsens beretning. Beretningens fulde ordlyd er vedhæftet referatet.

Beretningen indeholdt først en omtale af årets andelsoverdragelser. Dernæst var der en kort omtale af markedet for handel med andelsboliger lige nu, og bestyrelsens forslag om at oprette en ekstern venteliste. Endvidere var der omtale af udførte og planlagte arbejder på ejendommen, f.eks. optimering af varmeanlægget. Også de fælles arbejdsdage blev omtalt, tillige med haveudvalgets arbejde og den årlige gårdfest. Herefter blev en mulighed for at få opsat en glastrude i stedet for de MDF-plader, som dækker glaspartierne over entredørene, nævnt. Ydermere blev den hjemmeside, som foreningen har oprettet, omtalt. Endelig blev de foreslåede vedtægtsændringer omtalt samt baggrunden for, at bestyrelsen foreslår nedsat et udvalg, som skal belyse mulighederne for butikslokalernes fremtidige brug.

3. Forelæggelse af regnskaberne og fastsættelse af andelenes værdi:

Ole Krabbe gennemgik årsregnskaberne.

Resultatopgørelsen viser et overskud 511.071,-, afdrag på prioritetsgælden er 126.827,-, hvorefter resultat efter afdrag udgør 384.244,-. Det relativt store resultat hænger bl.a. sammen med et beskedent renteniveau (idet en del af vor gæld er et-årige rentetilpasningslån, F1, medens en anden del er fastforrentede lån), samt det forhold, at vi i det forløbne år ikke har anvendt så stort et beløb til vedligeholdelse.

Ejendommens værdi (handelsværdi som udlejningsejendom) pr. 31.3.2010 er fastsat af valuar, statsautoriseret ejendomsmægler Dan Kjærgaard Jensen fra fa. Immobil ejendom, og udgør pr. 31.3.2010 til 34.4 mill., hvilket er et fald ift. foregående år fra 35.8 mill. Prioritetsgælden udgør i alt 5.080.643,-. Foreningens samlede egenkapital pr. 31.3. udgør 30.780.135,-. Indtil sidste år har vi haft en reservefond i form af hensættelser til kommende vedligeholdelse. Sidste år tilbageførte vi disse reserver på i alt 3.3 mill. til andelskapitalen, medens vi i år igen foreslår hensættelse til fremtidig vedligeholdelse, nu på 400.000,-, således at den samlede andelskapital vil udgøre **kr. 30.380.135,-**. Det er et fald på 1.248.392,- ift. sidste år.

Britta hæftede sig ved, at der er huslejerestancer og ønskede disse nærmere uddybet, og mindede samtidig om, at bestyrelsen på et tidspunkt har besluttet, at den ikke vil acceptere restancer, som overstiger 2 måneders betalinger, og hun hævdede endvidere – og ønskede ført til referat – at bestyrelsen forskelsbehandler andelshavere, som er i restance. Ole Krabbe afslog at oplyse, hvem der er i restance, men svarede, at når der forekommer restancer, og uanset hvem der er tale om, følger bestyrelsen op i det omfang og på den måde, den finder hensigtsmæssig, og at den i flere tilfælde har overladt inddrivelsen til advokat. Britta ville ikke desto mindre fastholde, at bestyrelsen behandler andelshaverne forskelligt, hvilket bestyrelsen ikke havde yderligere kommentarer til.

Generalforsamlingen kunne tiltræde regnskaberne og forslaget til andelenes værdi.

4. Vedtægtsændringer:

Bestyrelsen foreslår en række forskellige vedtægtsændringer, herunder et nyt § 3, stk. 2, ændringer i § 6, stk. 2, nyt § 14, stk. 4, samt ændringer i §§ 15, stk. 2 og 17, stk. 5.

De pågældende ændringer er anbefalet af ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation). Forslagene er beskrevet nærmere i det materiale, som er omdelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Det mest vidtrækkende af de foreslåede ændringer, er det nye § 3, stk. 2, der giver pant- og udlægshavere adgang til at give bud og købe en andel på en eventuel tvangsauktion, og det bryder således med det hidtidige princip om bopælspligt. Der er i givet fald ikke tale om et ”fuldgyldigt” medlemskab. Medlemskabet er midlertidigt, og må maksimalt vare 6 måneder, der er ikke tilknyttet stemmeret til medlemskabet, og andelen kan ikke udlejes i perioden. Baggrunden for forslaget er, at pengeinstitutter, efter de hidtidige regler, undertiden er tilbageholdende med at give lån mod pant i en andel (på rimelige vilkår), da de pga. ringe muligheder for at indfri pantet, ikke tillægger adgangen til pantsætning så stor en værdi, og hensigten med de nye bestemmelser skulle være at lette låntagning til køb af en andel.

En anden af de foreslåede ændringer (§ 14, stk. 4) er en bestemmelse, som indebærer, at en andel kan sælges til en pris, som ligger indtil 15% lavere, end den oprindeligt udbudte pris, før den påny skal tilbydes dem, som står på ventelisten, samt i øvrigt nogle nærmere beskrevne vilkår herfor. Formålet er at lette salgsprocessen og administration af ventelisten.

En tredje af de foreslåede ændringer (§15, stk. 2) er en bestemmelse, som regulerer brugen af klausuler, som giver mulighed for at efterregulere prisen på en andel til det niveau, som forventes vedtaget på en kommende generalforsamling.

Et fjerde forslag (§17, stk. 5) giver adgang til brug af bankgarantier, hvis aftale om salg indgås et stykke tid, før overtagelsesdagen (en praksis, som allerede har været anvendt i flere tilfælde), samt en præcisering af frister ifm. overdragelsesbeløbets berigtigelse.

Endelig er et femte forslag en præcisering af den hidtidige ordlyd af § 6, stk. 2, som giver foreningen mulighed for at søge dækning for bestyrelsens arbejde og foreningens omkostninger i forbindelse med udstedelse af erklæringer til brug ved tinglysning.

Vedtagelse af forslagene forudsætter, jf. vore vedtægter, § 26, stk. 2, kvalificeret flertal, og et fremmøde på mindst 2/3 af medlemmerne (hvilket ikke var tilfældet). Hvis mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget, vil det kunne vedtages på en ny generalforsamling, uanset antal tilstedeværende medlemmer. Generalforsamlingen kunne énstemmigt gå ind for forslagene, og der vil derfor, efter ferieperioden, blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling (muligvis i tilknytning til gårdfesten), og her vil forslagene på ny vil blive sat til afstemning.

5. Ekstern venteliste:

Bestyrelsen foreslår at oprette en ekstern venteliste, efter bestemmelserne i vedtægterne § 14, stk. 2 litra c.

Ole Lassen kunne være bekymret for, om en sådan venteliste blot kunne være medvirkende til at sinke salgsprocessen. Andre mente, en ekstern venteliste kunne være medvirkende til let at finde en køber. Da nogle af vilkårene for en sådan venteliste hænger naturligt sammen med bestemmelser i de vedtægtsændringer, som er foreslået (f.eks. § 14, stk. 4), besluttedes at oprette en (ekstern) venteliste, som først træder i kraft samtidig med de foreslåede vedtægtsændringer.

6. Butikslokalernes fremtidige brug:

Bestyrelsen har i løbet af året i to tilfælde modtaget en anmodning om at måtte sammenlægge en butik med en beboelseslejlighed (på 1. sal), og forbinde de to lejemål med en trappe og derved tilvejebringe en blandet bolig-/erhvervsandel, hvor lokalerne i stueetagen bruges delvist til beboelse.

Det har affødt en diskussion i bestyrelsen om butikslokalernes fremtidige rolle i foreningen. Det kan utvivlsomt være vanskeligt at opretholde detailhandel i alle 5 butikker i den form, som lokalerne oprindeligt er bygget til. Det kan selvsagt tale for at være på udkig efter andre muligheder for at udnytte butikslokalerne, f.eks. en sammenlægning, som foreslået, eller en omdannelse til ren beboelse i stueetagen, eller evt. andre former for erhverv.

Imidlertid finder bestyrelsen også, at eventuelle omdannelser og/eller ændringer kan være kompliceret, og har i den forbindelse også konsulteret advokat Birgitte Grubbe, der ligeledes har peget på en række problemområder i den forbindelse.

Bestyrelsen foreslår derfor, at der nedsættes et udvalg, som skal have til opgave at afdække alle problemer og muligheder. Udvalget skal analysere mulighederne på både kort og langt sigt, og det skal tage hensyn til både juridiske, økonomiske, bygningstekniske og arkitektoniske forhold, og hvad der i øvrigt er til gavn for foreningen.

Britta mindede om, at sagen har været diskuteret i bestyrelsen, og efter hendes opfattelse havde bestyrelsen, efter anbefaling fra en advokat, afslået en egentlig sammenlægning af andelene, men kunne gå ind for en midlertidig trappeforbindelse, med retableringspligt ved salg af én eller begge andele. Britta mindede også om, at der har været brugt penge på advokat, og at hun ikke ser nogen grund til at anvende flere ressourcer på denne sag. Helle Lange supplerede med, at de pågældende jo blot kan etablere en midlertidig adgang mellem lejlighed og butik, som tidligere foreslået af bestyrelsen, hvorefter al tale om en varig sammenlægning er overflødig. Andre fra bestyrelsen fandt, at det kan være nyttig, dels at få denne problemstilling undersøgt til bunds, dels at være åben over for nye muligheder (men omvendt også at have opmærksomheden henledt på både fordele og ulemper).

Der blev nedsat et udvalg, som består af Thomas Riis Fischer, Hans Henrik Samuelsen, Tobias Toyberg-Frandzen og Ole Krabbe.

Det forhold, at to af medlemmerne har en direkte interesse i udfaldet af udvalgets arbejde, blev rejst, hvilket de fleste ikke nødvendigvis så væsentlige problemer i, blot alle relevante forhold indgår i arbejdet, hvortil kommer, at de pågældende netop kan have nogle forudsætninger for at kunne bidrage med noget i arbejdet.

8. Opsætning af røgalarmer:

Lennie Fritz foreslog, at der opsættes røgalarmer på hoved- og køkkentrapper samt på lofter.

Alle kunne gå ind for forslaget, blot der tages højde for, at de ikke bliver aktiveret under almindelig madlavning i lejlighederne. Hvis der vælges én af de gængse typer med indbygget lyd giver, er det også vigtigt, at de indbyrdes kan aktivere hinanden, navnlig dem på loftet.

9. Opsætning af læskærme/læsejl ell. lign. på altanerne:

Lennie Fritz foreslog, at der opsættes plader, markisestof ell.lign. på altanerne i en farve og beskaffenhed, som passer ind i husets farve og arkitektur.

En del mødedeltagere ville være kede af at få opsat markisestof, idet de fremhævede netop det transparente og åbne udtryk som en kvalitet ved vore altaner.

Der var forslag om i stedet at opsætte glas (evt. hærdet) eller plexiglas på de altaner, som er mest udsatte, i øvrigt i lighed med naboejendommen, Rygaardsvænget 2-4/Rebekkavej 59.

Der blev også rejst tvivl om, hvilken effekt en afskærmning vil have, og Hans Henrik og Lennie vil derfor lave et forsøg med en plade mhp. senere permanent opsætning af glas.

10. Fast tidspunkt for vinduespudsning:

Lennie Fritz foreslog, at der aftales faste tidspunkter – dvs. faste uger – for de to gange om året, hvor vi får pudset vinduer udvendigt.

Hvis det er muligt, og det er praktisk, kan alle gå ind for forslaget, og Britta vil kontakte vinduespudseren og forhøre sig.

11. Plader over hoveddørene:

Lennie efterlyser en status på arbejdet omkring eventuel erstatning af de plader, som dækker glaspartierne oven over entredørene.

Pladerne må af brandsikkerhedsmæssige årsager ikke fjernes. Hans Henrik har undersøgt og fundet frem til en type glas af en brandklasse, som svarer til de mdf-plader, som sidder der i dag, og som gerne må sættes op i stedet.

De koster hos den glarmester, Hans Henrik har haft kontakt med, 2.800,- kr. pr. stk. incl. moms og incl. opsætning, forudsat man selv foretager al forarbejdet og efterarbejdet (nedtagning af gammel plade, maling, eventuelle reparationer etc.). Hvis mindst 10 beboere bestiller samtidig, vil der kunne opnås en rabat på 10%.

Lennie vil prøve at indhente et alternativt tilbud.

12. Forslag om fremleje:

Britta Kragballe har anmodet om at måtte fremleje sin lejlighed i en periode på to år, ca. 2011-2013, idet hun ønsker at afprøve en anden boform før et eventuelt salg.

Bestyrelsen har tidligere afslået at give sit samtykke til et sådant lejeforhold, idet den ikke har fundet, at begrundelsen lå inden for bestemmelserne i vedtægterne og foreningens praksis, og Britta ønsker nu generalforsamlingens stillingtagen til spørgsmålet.

Britta har i mellemtiden haft kontakt med ABF, der kunne give hende medhold i, at bestemmelserne i foreningens vedtægter § 11, stk. 2 har en ordlyd, som svarer til ordlyden i Lejelovens § 70, stk. 1, dvs., at en andelshaver kan udleje sin lejlighed, ”når denne er midlertidigt fraværende af særlige grunde, f.eks. sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjenste, midlertidig forflyttelse eller lignende”. Britta hæfter sig i den forbindelse navnlig ved ordene ”eller lignende”, hvilket bestyrelsen ikke har fundet, at dette tilfælde kan falde ind under, idet begrundelsen ikke kan sidestilles med nogle af de mere konkrete eksempler, som er nævnt, og idet der som udgangspunkt er bopælspligt.

Der var forståelse for Brittass ønsker, og en del af deltagerne fandt, vi burde være imødekommende. Andre påpegede det uheldige i, at hvis det viser sig attraktivt at udleje sin lejlighed (som dermed vil være beboet af folk uden tilknytning til foreningen), kunne det gå hen og blive et alternativt til at sælge sin andel, evt. i perioder med vigende efterspørgsel.

Konklusionen blev, at det ikke vil være muligt inden for rammerne af de nuværende vedtægter, og at bestyrelsen frem til den næste ekstraordinære generalforsamling udarbejder et forslag til vedtægtsændringer, som skal give adgang til fremleje i et tilfælde, som dette.

13. Gårdfest:

Datoen for vores årlige gårdfest blev fastsat til lørdag d. 21. august.

Der blev nedsat et festudvalg, bestående af Thomas Riis Fischer, Ole Kemp Jessen og Hans Henrik Samuelsen.

14. Forslag til budget og fastsættelse af boligafgifter:

Ole Krabbe forelagde bestyrelsens forslag til budget. Hvad angår omkostninger til drift, renter mv., er der kun tale om beskedne afvigelser i forhold til tidligere år. Bestyrelsen foreslår at afsætte 500.000,- til vedligeholdelse, hvoraf 300.000,- påregnes anvendt gennem det næste år. Budgettet indeholder ingen ændringer i boligafgifterne.

Bestyrelsens forslag til budget blev vedtaget.

15. Valg til bestyrelsen.

Britta Kragballe, Jakob Zarp, Helle Lange og Ole Kemp Jessen var på valg. De to sidstnævnte modtager gerne genvalg, medens Britta og Jakob ønskede at udtræde af bestyrelsen. Helle Lange, Ole Kemp Jessen, Anne-Lise Sørensen og Lennie Fritz blev indvalgt, de to sidstnævnte som suppleanter.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

- Anne-Lise Sørensen (suppleant)
- Hans Henrik Samuelsen
- Helle Lange
- Henrik Jull Nielsen
- Lennie Fritz (suppleant)
- Ole Kemp Jessen
- Ole Krabbe.

16. Valg af revisor:

Ernst & Young blev valgt til foreningens revisor.

17. Eventuelt:

Hans Henrik bemærkede, at haveudvalget efterspørger hjælp, f.eks. til at slå græs, luge, passe planter, holde rent i gården etc.

Anne-Lise genoptog et tidligere forslag om at anskaffe et cafébord og to stole til gården.

Afvanding af altaner blev drøftet, navnlig ud for nr. 49 th., hvor vandet i regnvejr løber ned ad muren, måske fordi nogle af bundene har bagfald, og/eller fordi der samles særligt meget vand i hjørnet.

En tagrende over Lennies køkkenvindue virker ikke efter hensigten.

Thomas har anskaffet et nøgleskab og vil tilbyde beboerne at opbevare ekstranøgler.

Der er fejl på Scavenius' dørtelefon.

Flere har oplevet, at det kolde vand er varmt eller lunkent. Ole Jessen forklarede, at det kan skyldes et defekt armatur et eller andet sted, sandsynligvis et armatur med termostatregulering i et badeværelse, hvilket bestyrelsen vil tage skridt til at undersøge.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22.15.

Godkendt af bestyrelsen og generalforsamlingens dirigent:

Hellerup, d. _____

Anne-Lise Sørensen

Hans Henrik Samuelsen

Helle Lange

Lennie Fritz

Ole Krabbe

Ole Kemp Jessen
(dirigent)

Bestyrelsens beretning 2010

Umiddelbart kan det forløbne år måske tage sig ud som et stille år for foreningen, men sådan har vi nu ikke oplevet det i bestyrelsen.

For at starte med foreningens medlemmer, så har der været 5 overdragelser i løbet af året. Det startede med, at Carina Nielsen og Christian Johansen pr. 1.6. overdrog andel nr. 18 til Karin Jensen Burns, hvorefter Karen Weidemann pr. 15.9. overdrog andel nr. 12 til Lennie Fritz, og Finsbury Technology på samme dag overdrog erhvervsandel nr. 3 til Hans Henrik Samuelson. Tine Bobjerg overdrog pr. 1.12. sin andel nr. 26 til Sanna Ancher Jensen, og endelig overdrog Jesper Dehs pr. 1.1. sin andel nr. 21 til Camilla Skjoldborg Jørgensen og Tomas Bohse. Derudover har Jakob Zarp truffet aftale om salg af andel nr. 17 til Helle Merete Nielsen med overtagelse pr. 15.7. De nye andelshavere bydes herved velkommen i foreningen.

Som de fleste sikkert ved, er der fortsat nogle andele til salg i ejendommen, og som de fleste også ved, er markedet for andelsboliger i øjeblikket ramt af en vis afmatning. Selv om markedet jo er væsentligt anderledes, end for få siden, har vi da ikke desto mindre set, at der fortsat er interesse for de andele, der er til salg i vores ejendom, og vi regner da også med, at endnu en handel er på trapperne. Den generelle afmatning på ejendomsmarkedet og de vigende konjunkturer har for øvrigt også vist sig ved, at valuarvurderingen på ejendommen, til trods for et lavt renteniveau, er faldet fra 35.8 til 34.4 mill.

Det lidt træge marked er for øvrigt en medvirkende årsag til, at bestyrelsen foreslår at oprette en ekstern venteliste, hvilket vi vil vende tilbage til under et senere dagsordenspunkt.

Blandt arbejder på selve ejendommen er det mest iøjnefaldende, at vi har fået opsat brevkasseanlæg. Derudover har vi fået udført nogle mindre arbejder, f.eks. fornyelse af et par aftrækshætter på taget.

Derudover har bestyrelsen her i foråret igangsat et arbejde med at renovere og optimere driften af vort varmeanlæg.

Arbejdet har to formål: For det første at opnå en bedre fordeling af varmen i ejendommen og en mere optimal drift, og for det næste at fjerne alle overflødige komponenter fra varmecentralen, herunder den gamle kedel, som jo dels ikke er i brug, og som jo også optager meget plads. Ud over, at det vil frigive plads, fjernes derved også nogle potentielle fejlkilder.

For at opnå en bedre drift skal vi først og fremmest have en større cirkulationspumpe, en indregulering af de såkaldte strengreguleringsventiler og ændring af nogle rør og andre komponenter i varmecentralen. Det kan ikke helt udelukkes, at det også kan vise sig hensigtsmæssigt efterfølgende at foretage ændringer i nogle af de lejligheder, hvor der er fjernet radiatorer (i køkkener, badeværelser, soveværelser etc.), eller hvor de oprindelige radiatorer er erstattet af nye med mindre dimensioner. Det er afgørende, at radiatorerne har tilstrækkeligt stor overflade, og at der er åbnet for dem, og anlægget bør ideelt set være dimensioneret, som det har været fra fødslen. Ændringer af radiatorer i de enkelte lejligheder er dog ikke noget, som er medtaget i projektet i første omgang.

Tidligere har vi hvert år på generalforsamlingen behandlet den langsigtede vedligeholdelsesplanlægning, både hvad angår tilbagevendende vedligeholdelsesarbejder, og de mere omfattende reparationsarbejder. De sidste par år har bestyrelsen ikke præsenteret en sådan plan, men det betyder ikke, at vi har droppet planlægningen, og det er da også tanken, at den skal genoptages på fremtidige generalforsamlinger. Ud over, hvad der kan betegnes som løbende vedligeholdelse, vil der inden for de kommende år skulle gennemføres en række mindre og større istandsættelsesarbejder. Som blot et enkelt eksempel på lidt større

ting kan nævnes, at karnapperne mod Rygaardsvænget inden for nogle år skal fuges om på samme måde, som karnapperne mod Rebekkavej blev det for 4 år siden. Et sådant arbejde vil være hensigtsmæssigt at planlægge udført sammen med andre stilladskrævende arbejder.

De plader, som dækker glaspartierne oven over entredørene, må ikke fjernes. De er opsat efter påbud fra kommunen og i medfør af Bekendtgørelse om brandsikring af beboelsesbygninger, opført år 1900 og senere (BEK nr. 184 af 6.5.1983), og de skal være af en given brandklasse. Imidlertid har en del beboere været kede af, at ruderne over dørene har været tildækket, og Hans Henrik har derfor fundet frem til en hærdet glastype af en lignende brandklasse, som er i overensstemmelse med de gældende krav, og som det derfor vil være tilladt at sætte op i stedet for de MDF-plader, som sidder der nu. Prisen er, så vidt jeg ved, i størrelsesorden 2.800,- kr. incl. moms og opsætning, og vi vil prøve at lave en samlet bestilling med mulighed for en rabat på 10%, hvis mindst 10 beboere viser sig at være interesseret.

På generalforsamlingen sidste år var foreningens radio- og TV-signaler, samt i øvrigt telefoni, internet mv., og udgifterne hertil, genstand for drøftelse. Der var navnlig to løsningsmodeller på tale, nemlig en generel nedbørsling til en anden og mindre programpakke for alle lejligheder, og en ombygning fra såkaldt sløjfeanlæg til stikledningsanlæg, og dermed mulighed for, at den enkelte individuelt kan vælge programpakke.

Imidlertid findes der en del forskellige muligheder, og udviklingen inden for telekommunikation går jo for øvrigt også hurtig. I den mellemliggende tid har både Ole Jessen, Hans Henrik og Henrik derfor dyrket området, og det er ikke helt indlysende, hvad der vil være den bedste løsning for os. Derfor har bestyrelsen i en periode stillet sig lidt afventende, men arbejdet er ikke dermed sat i stå, og vil blive taget op igen.

For at vende tilbage til arbejder på ejendommen, så har vi i lighed med tidligere år gennemført fælles arbejdsdage, hvor andelshaverne fik mulighed for at stille deres arbejdskraft til rådighed for foreningen og den ejendom, som vi jo er fælles om, og samtidig havde lejlighed til at træffe andre andelshavere. Ved disse lejligheder fik vi bl.a. malet sokkel og underfacade mod gaden, gadedøre, plankeværker mv., og derudover foretaget noget oprydning og rengøring. I samme forbindelse skal det tilføjes, at foreningen ikke længere har nogen ansat vicevært. Vi betaler os fra trappevask, snerydning og glatførebekæmpelse, medens alle øvrige småopgaver varetages af bestyrelsesmedlemmer og øvrige andelshavere. Det haveudvalg, som er blevet nedsat, passer løbende haveanlægget i gården og har også inviteret de øvrige beboerne ned for at hjælpe til med havearbejde, både i det daglige, og derudover ved en tredje fælles arbejdsdag her i foråret.

Renholdelse og pasning af gården leder os frem til et andet vigtigt emne, nemlig håndtering af affald. Vi har nu kildesorteret dele af vores affald gennem et par år og derved sparet et betydeligt beløb på den almindelige dagrenovation. Vi bør derfor fortsætte med at sortere mest muligt, men vi bør også håndtere affaldet med en vis omtanke og sørge for, at der er rent og ryddeligt i porten. Jeg tror, Hans Henrik lidt senere vil supplere med nogle bemærkninger angående affaldshåndtering og kildesortering.

En anden mulighed for at træffe de øvrige andelshavere er for øvrigt vores årlige gårdfest, der normalt afholdes den tredje lørdag i august måned, hvert år med stor tilslutning. Vi regner med, der igen i år skal afholdes en gårdfest, og at der skal nedsættes et festudvalg.

I det forløbne år har foreningen fået oprette en hjemmeside, (www.andelsbolig.dk/abhelle-gaarden), hvor man bl.a. kan læse referater, vedtægter, regnskaber, budgetter og forskellige andre ting. Jeg ved ikke, om alle har adressen, men ellers kan I få den her i aften, og vi vil også vedhæfte den, sammen med brugernavn og password, til referatet .

Under et senere dagsordenspunkt foreslår bestyrelsen nogle vedtægtsændringer, som er foranlediget af ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation). Der er flere ændringer, men den væsentligste og mest vidtrækkende ændring er nok en bestemmelse, som giver panthavere adgang til at give bud og købe en andel på en eventuel tvangsauktion. Selv om bestemmelsen kan hævdes at bryde med princippet om, at medlemskab af foreningen forudsætter, at man også har bopæl eller driver erhverv i ejendommen, er der ikke tale om et fuldgyldigt medlemsskab, idet det for det første kun er midlertidigt medlemskab og for det næste ikke indebærer de samme rettigheder, som et normalt medlemskab. Hensigten med bestemmelsen er at gøre det lettere at finansiere køb af en andelslejlighed i ejendommen, idet pengeinstitutterne med denne bestemmelse forhåbentligt vil stille sig mere velvillige ift. at tilbyde gunstige vilkår ved optagelse af lån til en andel i foreningen.

Bestyrelsen har i løbet af året i to tilfælde modtaget henvendelser om at måtte sammenlægge en beboelsesandel med en erhversandel og forbinde dem med en trappe, så der tilvejebringes en stor blandet bolig-/erhvervsandel.

Det har affødt en diskussion om hele problematikken omkring vore butiksandele på kort og langt sigt. Vi skal næppe regne med en øget detailhandel i gaden, så derfor vil det måske være naturligt at være på udkig efter andre muligheder for en hensigtsmæssig anvendelse af butikkerne – i hvert fald nogle af dem - fremover. Ud over en sammenlægning med førstesalslejligheder, kunne det også være helt særskilte beboelseslejligheder i stueetagen, eller måske bare færre, men større erhvervslokaler. De forskellige former for ændret anvendelse vil sandsynligvis indebære både fordele og ulemper, og en omdannelse vil helt sikkert være forbundet problemer, som i givet fald skal løses. Vi har i den anledning også konsulteret advokat Grubbe, der kunne pege på en række mulige problemer. Som vi vil vende tilbage til under et senere dagsordenspunkt, foreslår Bestyrelsen derfor, at der nedsættes et udvalg, som i givet fald skal afdække fordele og ulemper ved forskellige løsninger, og undersøge hvorvidt de med rimelighed kan realiseres.

Til sidst synes jeg, vi skal takke Thomas, fordi han sørger for vores vaskemønter og forskellige andre ting.

Pbv.

Ole Krabbe

Foreningens hjemmeside:

Adresse:..... [http:// www.andelsbolig.dk/abhellegarden](http://www.andelsbolig.dk/abhellegarden)

Brugernavn:..... admint9h(gq

Password: gråfugl6