

GRUBBE ADVOKATER

ADVOKATANPARTSSELSKAB

Til andelshaverne i
A/B Borgervangen

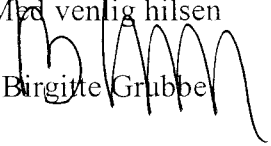
15. juni 2009
J.nr. 100178 -/js
Skr.: Lise Strange

Vedlagt fremsendes

- Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling den 30. juni 2009.
- Referat fra ordinær generalforsamling den 19. maj 2009.

Med venlig hilsen

Birgitte Grubbe



Den 15. juni 2009

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelsboligforeningen "Borgervangen" indkalder herved til ekstraordinær generalforsamling, der afholdes

tirsdag, den 30. juni 2009, kl. 16.30

på advokatkontoret, Åbenrå 31, 1124 København K med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om ændring af vedtægternes § 6 stk. 2, jf. vedhæftede **bilag 1**.
3. Forslag om tilføjelse af ny § 13 stk. 4 i vedtægterne, jfr. vedhæftede **bilag 1**.

På foreningens generalforsamling den 19. maj 2009 var der ikke mødt tilstrækkeligt til at vedtage de foreslåede vedtægtsændringer endeligt. Forslagene opnåede imidlertid det nødvendige flertal blandt de fremmødte, og i medfør af vedtægternes § 25 stk. 2 kan de foreløbigt vedtagne forslag herefter forelægges på en ny generalforsamling, hvor de kan vedtages endeligt, uanset hvor mange der giver møde.

Det skal understreges, at der på den ekstraordinære generalforsamling kun kan ske enten vedtagelse eller forkastelse, men ikke ændring i disse forslag.

Af hensyn til pladser bedes de, der kommer til generalforsamlingen, venligst anmelde deres deltagelse senest 3 dage før til Amy Andreasen på advokatkontoret, telefon 33 13 11 35.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Forslag om ændring af vedtægternes § 6 stk. 2 vedrørende pant og udlæg til:

"Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v."

Forslag om tilføjelse af ny § 13 stk. 4 til vedtægterne om fortrinsret til at overtage andel og lejlighed:

"Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 16, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 15 stk. 2 litra 1 a og b, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, være bundet af sit tilbud i 10 arbejdsdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den maksimale lovlige pris excl. løssøre. De indtegnede på ventelisten efter § 15 stk. 2 litra 2 og 3 skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisten, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den maksimalt lovlige pris efter § 16."

Vedtaget 1. gang 19. maj 2009.

År 2009 den 19. maj kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Borger-
vangen i beboerlokalet Hornemannsgade 42, kælderen. Formanden Viggo Fischer
bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Birgitte Grubbe, der konstaterede at generalforsam-
lingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger
mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der ikke var indkommet
forslag.

Dirigenten oplyste, at ud af 81 andelshavere var 27 til stede og 1 repræsenteret ved
fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig
vedtagelse af vedtægtsændringer jfr. nærmere punkt 5.

2. Bestyrelsens beretning.

Viggo Fischer aflagde på bestyrelsens vegne beretning. Beretningen er vedhæftet
dette referat som **bilag 1**.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt
med alle stemmer.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2008/09 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet, herunder noten vedrørende
andelspriserne. Andelspriserne er fastsat efter, at den nye vurdering pr. 1/10 2008,
der var 10 % lavere end vurderingen pr. 1/10 2006, er indarbejdet i regnskabet.

Med hensyn til betonrenovering af altaner og vinduesudskiftning mod gadesiden
samt etablering af data-, telefon- og antennenet blev henvist til byggregnskaberne,
der var vedhæftet indkaldelsen.

Der blev endvidere orienteret om, at foreningen har omprioriteret flexlånet til et
fastforrentet lån, idet renten i slutningen af oktober/begyndelsen af november for-
ventedes at blive meget høj ved rentetilpasningen pr. 31/12. Lånet blev derfor om-
lagt til et fast forrentet lån med stort set samme ydelse, som man forventede, at der
ville være ved rentetilpasningen. Dette betyder, at foreningens lån nu er fastforren-

tede, men med en temmelig høj rente. Når der bliver mulighed for det, vil lånet blive lagt ned i et lån med en lavere rente, men stadig fastforrentet.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsregnskabet samt forslaget til andelspriser var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2009/10 til godkendelse.

Birgitte Grubbe gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2009/10.

Der var på generalforsamlingen lidt usikkerhed om hvorvidt montering af postkasser først var betalt i regnskabsåret 2009/10 eller allerede var betalt i 2008/09. Det kan oplyses, at udgiften først er betalt i 2009/10 og således korrekt budgetteret.

Birgitte Grubbe gjorde i øvrigt opmærksom på, at årsagen til at der i 2009/10 budgetteres med et underskud på den ordinære drift på kr. 105.000 er, at der ikke i dette regnskabsår vil være renteindtægter på kr. 106.000, idet pengene nu er brugt til de store renoveringsarbejder, samt at der har været rentestigning i forbindelse med rentetilpasningen/omprioriteringen af flexlånet pr. 31/12 2008.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

4 a. Forslag fra bestyrelsen om at den automatiske 2 % forhøjelse af boligafgiften bibeholdes pr. 1. marts 2010 og fremover.

Birgitte Grubbe oplyste, at bestyrelsen havde håbet på, at man kunne afskaffe den automatiske forhøjelse af boligafgiften, men således som budgettet ser ud efter bortfald af renteindtægter og øgede ydelser på prioritetsgælden samt almindelige prisstigninger på de øvrige poster, er det desværre nødvendigt at beholde den automatiske 2 % forhøjelse.

Forslaget blev vedtaget med 26 stemmer for, og 2 der hverken stemte for eller imod.

5. Forslag.

5 a. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 6 stk. 2.

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1 og vedhæftes dette referat som bilag 2.

Birgitte Grubbe gennemgik forslaget. Forslaget er fremsat for at præcisere i vedtægterne, at der skal betales gebyr for adkomsterklæringer, både til brug for tinglysning af pantebreve og til brug for tinglysning af retsforfølgning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, meddelte dirigenten, at der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde.

5 b. Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse af ny § 13 stk. 4 i vedtægterne.

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1 og vedhæftes dette referat som **bilag 2.**

Birgitte Grubbe gennemgik forslaget. Forslaget er fremsat for at præcisere, hvad der skal ske, hvis en lejlighed sælges under den maksimalt lovlige pris. Således som vedtægterne er formuleret i dag, er det således, man skal tilbage og spørge de indtegnede på ventelisterne, hvis prisen nedsættes. Med forslaget bliver det præciseret, hvordan man skal gå tilbage, og at man alene skal gå tilbage, hvis prisen nedsættes mere end 15 % og kun til de, der ved første tilbud har meddelt, at de er interesseret i at få lejligheden tilbudt igen til en lavere pris. Det blev i denne forbindelse oplyst, at ventelisten er blevet revideret, således at der nu er klarhed over, hvem der er aktive og hvem der er passive. Endvidere oplyste bestyrelsen, at der indtil nu er solgt én lejlighed til nedsat pris, og her var prisen på en 1 1/2 værelse nedsat med kr. 150.000.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, meddelte dirigenten, at der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde. Generalforsamlingen vil blive afholdt en eftermiddag på advokatkontoret.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Tove Rasmussen og Bent Clausen.

Som bestyrelsessuppleant for 1 år genvalgte Poul Nybo Andersen.

Bestyrelsen består af: Viggo Fischer (formand), Ib Frisendahl ~~Petersen~~, Leif Sørensen, Bent Clausen og Tove Rasmussen.

7. Eventuelt.

Bestyrelsen blev opfordret til at undersøge, om man kunne lave mere cykelstativ med tag over. Bestyrelsen oplyste, at man ikke umiddelbart har planer om eller penge til dette, men man vil se på mulighederne. I øvrigt vil bestyrelsen snarest iværksætte en cykeloprydning.

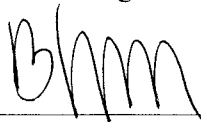
Det blev oplyst, at TV fra YouSee i øjeblikket er billigere for den store pakke, som alle får, end hvad tilsvarende pakke koster andre steder. Derfor fortsætter man indtil videre med YouSee og stor pakke til alle. Det vil være muligt at se kanalerne, når de bliver digitaliseret.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på det nye blad, og opfordrede alle til at komme med input. Det forventes, at bladet vil udkomme 3 – 4 gange om året.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.30.

Som dirigent



Birgitte Grubbe

I bestyrelsen:



Viggo Fischer



Bent Clausen



Ib F. ~~Petersen~~
FRISVOLD H.C.



Leif Sørensen



Tove Rasmussen

Formandsberetning for 2008-2009 A/B Borgervangen

I perioden 2008 til 2009 er der afholdt syv bestyrelsesmøder.

Julestuen blev afholdt 3. dec. med deltagelse af 27 personer, som fik snakket og hygget med mad og banko. Der er indhentet tilbud på postkasser til montering i stueplan i opgangene, pris ca. 86.000 kr. ved firmaerne, Juliana levering af kasser og Katrineberg til opsætning.

Tele Let har installeret Internet til varmecentralen til betjening af følere og termostater på vores TREND-anlæg.

Domænet trivsel-jatak nedlagt p.g.a. manglende aktivitet. Fremtidige aktiviteter vil blive forsøgt oprettet på en hjemmeside.

Så er loftet i porten blevet isoleret til gavn for lejeren i Ho. 38, 1, th. Terrassen i Borg. 88 ved indgang er lavet. Balustre og gelænder i Ho. 42, st. lavet. Der er rensset graffiti af muren tre gange, det er ikke dækket af forsikringen.

Der har været den årlige pristalsregulering af administrations honoraret, og af gebyrer for adkomster.

Efter anbefaling fra administrationen omlægges flexlån til fast forrentet lån.

Vi har modtaget den offentlige vurdering på ejendommen 26. februar 2009, vurderingen ligger mellem 9 % og 11 % under den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2006.

Der er varslet lejeforhøjelse for lejere som følge af stigning i skatter og afgifter stigningen udgør således 0,064 % gældende fra 1/1 2009.

Opsætning af H.P.F.I. relæ hos de andelshavere og lejere der ikke havde sådan et, er nu gennemført af EL firmaet Erik Østerby.

Vindues og altanrenovering blev afsluttet uge 36 og derefter var der gennemgang af mangellisterne og montering af børnesikring og håndtag på altandøre.

Vi har modtaget byggregnskab for vindues og altan renovering, dette viser at den budgetterede pris er overholdt.

Vi har udskiftet hængsler på opgangsdøre og monteret nye dørpumper på disse.

Derefter er vores låsesystem overalt blevet skiftet og der er udleveret tre nøgler pr. lejemål med mulighed for køb af ekstra nøgler.

Der er installeret nye elektroniske varmemålere, hvilket medfører at vi ikke selv skal aflæse vore målere dette kan gøres i opgangen af målerfirmaet.

Ejendommen har fået kr. 17.200,00 retur for god afkøling af fjernvarmevandet. Et resultat af det nye varmeanlæg og TREND – anlæg.

Der er repareret huller og lagt ny asfalt i Hornemandsgade, udbedret af Kbh. Kommune, som også har afholdt udgifterne hertil.

Der har været en bus påkørsel af facaden Edvard Griegs Gade nr. 1 st. tv hvilket medførte skade på murværk og det nye vindue samt skader i lejligheden. Skaden blev dækket af Arivas forsikring og beløb sig til kr. 34.000,00

Vi har opsagt kontrakten på snerydning med Lund Gruppen, og fået vores renholdnings firma til at varetage snerydningen fremover, hvilket har sparet os i år for ca. kr. 30.000,00

Det nye postkasse system er nu opsat, vi gør opmærksom på at ældre over 65 år og gangbesværede kan søge postmesteren om at få bragt posten op.

Husk at melde hvis I har haner eller toiletter der løber (vand er penge, mange penge.)

Vi gør opmærksom på at høj musik og larm sen aften og nat, der er til gene for andre beboere kan medføre eksklusion af foreningen.

Bestyrelsen ønsker alle en rigtig god sommer, med sol på maven.

Formand.
Viggo Fischer.

Forslag om ændring af vedtægternes § 6 stk. 2 vedrørende pant og udlæg til:

"Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v."

Forslag om tilføjelse af ny § 13 stk. 4 til vedtægterne om fortrinsret til at overtage andel og lejlighed:

"Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 16, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 15 stk. 2 litra 1 a og b, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, være bundet af sit tilbud i 10 arbejdsdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den maksimale lovlige pris excl. løssøre. De indtegnede på ventelisten efter § 15 stk. 2 litra 2 og 3 skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisten, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den maksimalt lovlige pris efter § 16."

Vedtaget 1. gang 19. maj 2009.