

År 2009 den 13. maj, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ved Kajen i Christianshavns Beboerhus, Dronningensgade 34, 1. sal.

Formanden Jan Rene Rasmussen bød velkommen.

## **1. Valg af dirigent og referent.**

Som dirigent og referent valgtes advokat Thomas Rasmussen, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af 35 andelshavere var 14 til stede og 4 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke med hensyn til endelig vedtagelse af forslag vedrørende ændringer af foreningens vedtægter.

## **2. Bestyrelsens beretning.**

Bestyrelsesformand Jan Rene Rasmussen forelagde bestyrelsens beretning. Herunder blev blandt andet følgende berettet:

Jan Rene Rasmussen overtog formandsposten efter tidligere formand Kristian Johannesen, der flyttede til Bornholm.

Den største opgave for bestyrelsen har i løbet af året været at få en rådgiver til at udfærdige en tilstandsrapport over foreningens ejendom. Der har i den forbindelse været fokus på fugt-optrængning i Lille Søndervoldstræde, idet der stadig trænger fugt op. Der er i den forbindelse også blevet set på muligheden for at etablere en tagterrasse i ejendommen.

Jan Rene Rasmussen bød velkommen til nye andelshavere i foreningen.

Det blev nævnt, at foreningen vil få etableret det lovpligtige brevkasseanlæg inden 1. januar 2010.

Foreningen har givet kr. 10.000,00 til brug for udfærdigelse af et skitseforslag til gårdrenovering i samarbejde med ejerforeningen, der ligeledes har givet kr. 10.000,00. I den forbindelse vil en havearkitekt snarligt besigtige gården.

Der har i årets løb ikke været udskiftninger i kajpladserne. Nogle dykkere har inspiceret bolværket og det skulle være i orden. Aktuelt står der 5 andelshavere til venteliste til de 7 kajpladser.

Enkelte spørgsmål til beretningen blev besvaret.

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

### **3. Forelæggelse af årsregnskab for 2008, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

---

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen forelagde årsrapporten, herunder noten vedrørende andelspriserne.

Det blev i forbindelse med gennemgangen af balancen fremhævet, at den offentlige ejendoms-vurdering af foreningens ejendom pr. 1. oktober 2008 udviste et fald i forhold til den tidligere vurdering. Faldet er på ca. 10 %, og svarer til det generelle billede i hovedstadsområdet.

I forbindelse med gennemgangen af noten vedrørende andelspriserne var der en debat om, hvorvidt foreningen skulle sætte andelspriserne yderligere ned end højst nødvendigt, hvorunder såvel advokat Thomas Rysgaard Rasmussen som bestyrelsen anbefalede den prissætning, som var optrykt i årsrapporten og som betyder, at andelene fortsat prissættes med en buffer i forhold til maksimalt mulige priser.

Da der ikke var nogen, der ønskede at stille ændringsforslag til andelsnoten, satte dirigenten herefter årsrapporten inklusive noten vedrørende andelspriserne til afstemning. Årsrapport og andelsnote blev enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2009 til godkendelse, herunder eventuel vedtagelse af forhøjelse af boligafgiften. Bestyrelsen stiller forslag om forhøjelse af boligafgiften med 3 % pr. 1. juli 2009.**

---

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen forelagde budgettet.

Generalforsamlingen overgik herefter til behandling af bestyrelsens forslag om forhøjelse af boligafgiften med 3 % pr. 1. juli 2009.

Forslaget blev motiveret med, at såfremt foreningens udgiftsniveau bliver som budgettet, vil foreningen trække på likviditeten grundet driftsunderskuddet. Det er derfor hensigtsmæssigt, at boligafgiften forhøjes med 3 %.

Enkelte spørgsmål til forslaget blev besvaret.

Dirigenten satte derefter forslaget om forhøjelse af boligafgiften med 3 % pr. 1. juli 2009 til afstemning. Forslaget blev vedtaget, idet 15 stemte for, 1 stemte imod og 2 hverken stemte for eller imod.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at budgettet i øvrigt var godkendt enstemmigt med alle stemmer for.

## **5. Forslag.**

### **a) Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 6, stk. 3, jf. det med indkaldelsen omdelte bilag 1.**

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen præsenterede på bestyrelsens vegne forslaget og oplyste, at ændringen af vedtægten er nødvendiggjort af en nylig Østre Landsretsafgørelse, der godt nok ikke havde A/B Ved Kajen som part, men som omhandlede en vedtægtsbestemmelse, som foreningens nuværende § 6, stk. 3.

Det blev præciseret, at formålet med ændringen er at få udtrykkeligt angivet i vedtægten, at der i forbindelse med afgivelse af adkomsterklæring kan opkræves et gebyr, uanset om adkomsterklæringen afgives til brug for tinglysning af pantebrev eller ved retsforfølgning i anden.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev foreløbigt vedtaget, idet 17 stemte for og 1 hverken stemte for eller imod, men da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor det således foreløbigt vedtagne vedtægtsændringsforslag kan endeligt vedtages, uanset hvor mange der giver møde. Generalforsamlingen vil blive indkaldt til afholdelse en eftermiddag på administrators kontor.

Det således foreløbigt vedtagne vedtægtsændringsforslag vedhæftes nærværende referat som bilag 1.

### **b) Forslag fra Martin Walter:**

*”Forslag om at opdele tv-bidrget således, at man selv får mulighed for at vælge det fra eller får mulighed for at vælge en mindre pakke. Sådan som jeg har forstået, at det er nu, skal alle betale det samme (høje) bidrag og alle ser de samme kanaler.”*

Forslagsstiller Martin Walters var ikke tilstede på generalforsamlingen, men havde givet bestyrelsesformand Jan Rene Rasmussen fuldmagt til at fremsætte forslaget til behandling.

Forslaget blev kort drøftet blandt de fremmødte andelshavere, og idet der var usikkerhed om udgiften forbundet med vedtagelsen af forslaget, blev følgende ændringsforslag sat til afstemning:

Idet forslagets intention nødvendiggør en ombygning af foreningens antenneanlæg, skydes behandlingen af forslaget til hjørne, og bestyrelsen undersøger udgiften forbundet med en om-

bygning af foreningens antenneanlæg og vurderer derefter, om forslaget skal genfremsættes på en senere generalforsamling.

Det således ændrede forslag blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer for.

**c) Forslag fra Martin Walters:**

*"Forslag om at andelskronen bliver beregnet ud fra den korrekte offentlige vurdering og ikke en der er "kunstig" lav. Sådan som jeg har forstået det, bliver ejendommen vurderet kr. 4 mio. lavere i år, hvilket vil betyde, at vores lejligheder falder i værdi, hvis vi bibeholder den kunstigt lave vurdering, vi regner med.*

*Jeg har også snakket med Skat, som siger, at den vurdering vi har fået i år, nok bliver den sidste vi får, da der skal indføres nye regler for ejendomsvurdering og at der således højst sandsynligt ikke vil blive udsendt nye offentlige ejendomsvurderinger om 2 år i den form, som vi kender den nu. I den forbindelse kunne man også diskutere, om ikke foreningen kunne bruge en valuarvurdering, som ikke er så usikker som Skats vurdering. Jeg vil gerne påtage mig arbejdet med at indhente tilbud på en valuarvurdering."*

Bestyrelsesformand Jan Rene Rasmussen fremlagde i henhold til fuldmagt fra Martin Walters forslaget.

Enkelte afklarende spørgsmål til forslaget blev besvaret.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 1 stemte for, 15 stemte imod og 2 hverken stemte for eller imod.

**d) Forslag fra Sanne Buhl og Jesper Overgaard vedrørende ændring af foreningens vedtægt således, at det bliver muligt at sammenlægge lejligheder på tværs af etager.**

**Samtidig blev behandlet forslag fra Henrik Lund, hvorefter vedtægtens § 3, stk. 4 ændres, så det kun tillades at erhverve brugsret til yderligere én og kun én andelsbolig i samme opgang med henblik på at sammenlægge disse lejligheder således, at der maksimalt kan sammenlægges 2 lejligheder og en allerede sammenlagt lejlighed ikke kan sammenlægges med en tredje.**

Forslagsstillerne Sanne Buhl og Jesper Overgaard præsenterede kort deres forslag med henvisning til det inden generalforsamlingen offentliggjorte forslag.

Forslagsstiller Henrik Lund præsenterede herefter sit forslag, der betragtedes som et ændringsforslag til hovedforslaget.

Generalforsamlingen drøftede herefter forslagene, hvorunder der blev udtrykt synspunkter henholdsvis for og imod de stillede forslag.

Dirigenten satte herefter Henrik Lunds ændringsforslag til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 1 stemte for, 13 stemte imod og 4 hverken stemte for eller imod.

Dirigenten satte herefter hovedforslaget fra Sanne Buhl og Jesper Overgaard til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 7 stemte for, 8 stemte imod og 3 hverken stemte for eller imod.

## **6. Valg til bestyrelsen.**

Som bestyrelsesformand for 1 år valgtes Jan Rene Rasmussen. Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgtes Mie Højer Vilhelmsen og nyvalgtes Lise Junggreen. Bestyrelsesmedlem Jesper Overgaard der ikke var på valg, men havde 1 år tilbage af sin valgperiode, oplyste, at han ønskede at fratræde bestyrelsesposten, og i Jesper Overgaards resterende 1-årige valgperiode valgtes Sanni Kofoed Jensen som bestyrelsesmedlem.

Som suppleanter for 1 år valgtes Peter Engelund og Jesper Overgaard.

Bestyrelsen består herefter af: Jan Rene Rasmussen (formand), Mikkel Hartmann-Petersen, Mie Højer Vilhelmsen, Lise Junggreen Sannie Kofoed Jensen.

## **7. Eventuelt.**

Under dette punkt blev følgende emner drøftet:

Forespurgt om hvorvidt der hørte loftsrum til alle boliger, kunne bestyrelsen bekræfte, at det skulle være tilfældet, men idet der var tvivl om, hvorvidt der var ubenyttede loftsrum eller nogle havde mere end 1 loftsrum med den konsekvens, at andre ikke aktuelt har et loftsrum, vil bestyrelsen følge op og undersøge nærmere.

Bestyrelsen blev spurgt, om hjemmesiden kan blive opdateret, hvortil blev svaret, at den vil blive opdateret, men at det har været Mia Højer Vilhelmsen, der stod for opdateringerne, og at hun har været fraværende i ejendommen et stykke tid. Mie Højer Vilhelmsen vil dog være tilbage i ejendommen snarligt og formentligt derefter opdatere hjemmesiden.

En andelshaver spurgte, om de grillredskaber der står i fællesgangen, er til fælles brug, hvilket blev bekræftet.

En andelshaver henstillede til beboerne om ikke at henstille miljøfarligt affald, hvor børn kan få fat i det. Andelshavere oplyste, at der er et skab i mellemgangen til miljøfarligt affald, hvor affaldet kan stilles ovenpå. Affaldet vil derefter blive låst ind i skabet.

Intet yderligere at protokollere.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

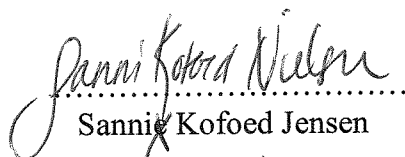
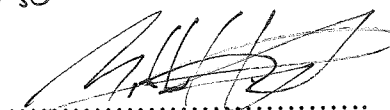
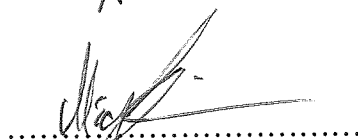
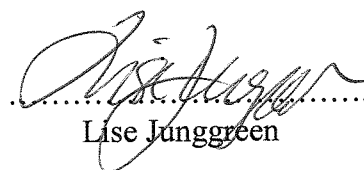
Generalforsamlingen hævet kl. 21.00.

Som dirigent:



.....  
Thomas Rysgaard Rasmussen

I bestyrelsen:

  
.....  
Kristian Johannesen  
*JAN RYGE RASMUSSEN*  
.....  
Sannie Kofoed Jensen  
.....  
Mikkel Hartmann-Petersen  
.....  
Mie Høj Vilhelmsen  
Højer  
.....  
Lise Junggreen

Andelsboligforeningen  
"A/B Ved Kajen"  
-----

**Forslag om ændring af vedtægtens § 6, stk. 3.**

---

Nuværende ordlyd:

(6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren for at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betales gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4.a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

---

Forslag til ny formulering (ændring fremhævet med kursiv):

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

(Foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 13. maj 2009)