

REFERAT

A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E – ordinær generalforsamling

Mødested: Krypten under Koncertkirken på Blågårds Plads 6A, 2200 København
Mødedato: 15. september 2020, kl. 18:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 37 af foreningens 55 andele. Heraf var 9 repræsenteret ved fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
 - a) Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage låneomlægning.
 - b) Vedtægtsændring - Afskaffelse af andelsbeviser
 - c) Vedtægtsændring - Ny § 16, stk. 3 ang. obl. el og vvs-attest.
 - d) Vedtægtsændring - Ændring af § 25, stk. 1 ang. elektronisk indkaldelse.
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af administratør og revisor
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Karina Wilhelmsen fra DEAS A/S som dirigent og Philip Diderichsen fra Blågård 29 som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, dog således at forslag nr. b, c og d stillet under punkt 5 krævede kvalificeret flertal for beslutning.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Simon Thomsen aflagde beretningen, der indeholdt følgende:

- Beskæring af kastanjetræet.
- Malerarbejde.
- Ny varmeveksler.
- Ny, punkterfri sækkevogn.
- Hjemmesiden opdateret.
- Byggesagen: Der er fundet en ny bygherrerådgiver, og projekteringen fortsætter nu. Byggefølgegruppen har givet input.
- Erhvervslejere fik henstand pga. Corona, og det er ved at blive afbetalt.
- Tak til alle dem der har gjort frivillige indsatser i løbet af året!
- Husk: Vi bor mange i foreningen. Tag hensyn til hinanden.
- Dejligt med små og store gode initiativer!
- Husk også: Det er et gammelt hus vi bor i. Lad os passe godt på det.
- Tak til bestyrelsen!

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Karina Wilhelmsen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2019. Regnskabet viste et resultat på kr. -29.379, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2019 udgjorde kr. 175.682.071 inkl. reserver. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

- Spørgsmål: Er vurderingsprincippet valgfrit? Svar: Ja, det er op til generalforsamlingen at beslutte.

- Bemærkning fra bestyrelsen: Vores kontante beholdning/likvider er steget. Det skyldes at der er optaget lån til brug for rådgivning i byggesagen.

- Spørgsmål: Hvorfor er det vi ikke hæver andelskronen? Svar: Bl.a. fordi vi venter på det nye tag. Der er varslet en boligafgiftsstigning i forbindelse med byggeprojektet. Bestyrelsen ønsker at vente med at tage andelskronen op til det er kendt hvad boligafgiftsstigningen lander på.

- Kommentar: Det er også for at følge andelstanken og holde det nogenlunde billigt at købe andel i foreningen.

- Spørgsmål: Hvad får os der bliver boende, ud af at hæve andelskronen? Svar: Det sikrer friværdien og dermed folks egen privatøkonomi.

Andelskronen var foreslået fastsat med baggrund i den valuarvurdering til en maksimal andelskrone på 320,00.

Nøgletalsskema i form af bilag 4 blev herefter fremlagt.

Årsregnskabet og andelskronen på 320,00 blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Karina Wilhelmsen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2020 herunder bestyrelsens forslag om uændret boligafgift. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

- Spørgsmål: Er det ikke sent at fremlægge budgettet for 2020? Svar: Jo. Det skyldes Covid-19-situationen.

- Spørgsmål: Stiger indtægterne ikke med inflationen? Svar: Nej, vi tager ikke højde for inflation ift. indtægter.
- Spørgsmål: Hvorfor stiger ejendomsforsikringen så voldsomt? Svar: Det skyldes vores råd- og svampeproblem i taget, som forsikringen dækkede fuldt ud. Det har så til gengæld ført til en præmiestigning.
- Bemærkning fra bestyrelsen: Vi har en stor likvid beholdning. Den kommer til at dække en pæn del af næste års budgetterede underskud. Resten dækkes af nyoptagede lån.

Det fremlagte budget for 2020 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:
Budgetteret underskud, som afviger fra tidligere år, skyldes hovedsageligt tagprojekt/større vedligeholdelsesarbejder.

INDTÆGTER	
Indtægter	2.040.000
INDTÆGTER I ALT	2.040.000
UDGIFTER	
Ejendomsskatter og afgifter	581.000
Forsikringer og abonnementer	137.500
Ejendomsdrift	159.000
Administrationshonorar	119.000
Øvrige administrationsomkostninger	152.000
Vedligeholdelse	300.000
Større vedligeholdelsesarbejder	3.030.000
Renteudgifter	159.000
Skat	30.000
UDGIFTER I ALT	4.667.500
DRIFTSRESULTAT	-2.627.500
Prioritetsafdrag	186.258
ÅRETS RESULTAT	<u>-2.813.758</u>

5. Forslag

Alle forslag er vedlagt i sin fulde ordlyd.

- a) Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage låneomlægning.
 - Kommentar: Bestyrelsen bør i givet fald få indhentet forskellige tilbud fra forskellige pengeinstitutter før omlægninger foretages.
 - Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- b) Vedtægtsændring - afskaffelse af andelsbeviser.
 - Spørgsmål: Bliver eksisterende andelsbeviser ugyldige? Svar: Nej, ændringen foretages med fremadrettet virkning. Så gamle andelsbeviser bliver ikke ugyldige. Ligger man ikke inde med hverken andelsbevis eller overdragelsesaftale som bevis for at man ejer sin lejlighed, skal man kontakte DEAS, så vil de hjælpe.
 - Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- c) Vedtægtsændring - Ny § 16, stk. 1 ang. obl. el- og vvs-attest.
- Spørgsmål: Betyder det at man skal have vvs'er og elektriker ud og tjekke når man flytter? Svar: Ja, det skal man, og det er sælgers udgift.
 - Kommentar: Det kan blive problematisk hvis man har overtaget ting der ikke er i orden og sidenhen bliver nødt til at få det repareret i dyre domme.
 - Spørgsmål: Der har været store problemer med visse faldstammer. Der har været vandskader. Kommer beboere med problematiske faldstammer til at stå med ansvaret for dem ved salg? Svar: Nej, for der drejer det sig om lodrette installationer, som sorterer under huset og dermed til foreningen, ikke den enkelte andel.
 - Kommentar: Har man fx flyttet sit køkken, vil man have fået anvisninger fra kommunen. Dem har man ansvar for er blevet fulgt.
 - Spørgsmål: Er det her mere vidtgående end i andre foreninger? Svar: Det bliver mere og mere almindeligt med både el- og vvs-tjek.
 - Kommentar fra flere: Vigtigt at huske at tænke fremad og sikre at vores hus er i ordentlig stand hele vejen rundt.
 - Spørgsmål: Kan man selv vælge elektriker og vvs'er? Svar: Bestyrelsen vil for nemhed skyld anbefale nogle håndværkere, men man må gerne selv vælge autoriserede håndværkere.
 - Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- d) Vedtægtsændring - Ændring af § 25, stk. 1 ang. elektronisk indkaldelse.
- Spørgsmål: Er det alle henvendelser fra DEAS der vil blive elektroniske hvis forslaget vedtages? Svar: Ændringen giver en mulighed for at sende via e-mail og E-boks som ikke er der p.t.
 - Kommentar: Nogle oplever at mails fra DEAS ender i spam.
 - Spørgsmål: Skal man aktivt tilmelde sig eller aktivt framelde sig elektronisk udsendelse? Svar: Der vil fremover blive udsendt pr. post. Vedtægtsændringen giver mulighed for at gå over til elektronisk udsendelse i fremtiden.
 - Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Valg til bestyrelsen

Der var forslag om følgende til bestyrelsen:

Michael Kai Buus, Signe Grejsen Nissen og Jann Scheuer

Der var genvalg til følgende: Michael Kai Buus

Der var nyvalg til følgende: Signe Grejsen Nissen og Jann Scheuer

Der var forslag om følgende som suppleanter:

Trine Glud Munksgaard og Anna Paldam Folker

Der var nyvalg til følgende: Trine Glud Munksgaard og Anna Paldam Folker

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Formand, Simon Thomsen	andel 44	(på valg i 2021)
Bestyrelsesmedlem, Lene Annette Nielsen	andel 57	(på valg i 2021)
Bestyrelsesmedlem, Per Skou	andel 52	(på valg i 2021)
Bestyrelsesmedlem, Kurt Kjærgaard Christensen	andel 5	(på valg i 2021)
Bestyrelsesmedlem, Michael Kai Buus	andel 42	(på valg i 2022)
Bestyrelsesmedlem, Signe Grejsen Nissen	andel 53	(på valg i 2022)
Bestyrelsesmedlem, Jann Scheuer	andel 9	(på valg i 2022)
Suppleant, Trine Glud Munksgaard	andel 47	(på valg i 2021)
Suppleant, Anna Paldam Folker	andel 4	(på valg i 2021)

7. Valg af administrator og revisor

DEAS A/S blev enstemmigt genvalgt som administrator.

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S blev enstemmigt genvalgt som revisor.

8. Eventuelt

Tørrestativ

- Kunne man rydde krattet bag baghuset og opstille tørrestativer? Kurt vil gerne viderebringe ideen til gårdlauget, hvor han er bestyrelsens repræsentant.

Samarbejdsaftaler

- Foreningens aftaler med KEAPS (vicevært) og DEAS (boligadministration, byggesagsrådgiver). Er det tid til at give aftalerne et eftersyn? Der var sporadisk utilfredshed med viceværtfunktionen. Bestyrelsen vil kigge på om noget kan gøres bedre ift. foreningens aftaler.

Vaskeri

- Det vil sikkert være rart for mange nye (og også de gamle) andelshavere at blive mindet om hvordan fx vaskeriet og andre ordninger i foreningen fungerer. Kunne med fordel sendes ud i et nyhedsbrev eller lignende.

Barnevogne

- Der trænger til at blive ryddet op i de mange barnevogne. Husk at stille barnevognene parallelt med muren - hvis skraldemændene ikke kan komme forbi, tager de ikke vores skrald.

Arbejdsdag

- Der afholdes hyggelig arbejdsdag d. 26.9.2020 med temaet oprydning på fællesarealer. Barnevogne er et oplagt område at tage fat på her. Fællesmiddag droppes desværre, af hensyn til covid-19.

Skraldecontainere

- Opfordring: Pas på med at overfylde skraldecontainerne. De skal kunne lukkes helt. Hvis de er for fyldte, skraber skraldemændene toppen af og lader det ligge (og i øvrigt tiltrækker åbne containere rotter).

Vandskade

- Vandskade i 29E. Skyldes vand der kommer ned fra tagrenden fordi den ikke er blevet rensset. - Hvem har ansvaret for at rense tagrender? Der bør følges op løbende. Dækker forsikringen? Svar: Det er foreningens ansvar at få rensset tagrender. Husk dog at det er andelshavernes eget ansvar at rense afløb i altanerne! (OBS i øvrigt: tagrenden over 29E er fejlkonstrueret således at den løber over IND I bygningen, ikke ud i gården. Det bør adresseres i tagprojektet).

Håndspritdispensere

- Forslag: Sætte håndspritdispensere op ved hver opgæng. Forslagsstiller tager den, tak!
- Dejligt når folk tager gode initiativer og engagerer sig i foreningen! Også via Facebook.

Altaner

- Altanerne - hvordan har brædderne det? Nogle steder slår brædderne sig. Det kan være relevant at skaffe erstatningsbrædder i fællesskab.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:30.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Forslag til ordinær generalforsamling den 15.09.2020

Forslag om bemyndigelse til låneomlægning

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at foretage omlægning af foreningens eksisterende lån i tilfælde af det vurderes fordelagtigt for foreningen. Provenuet for omlægningen skal anvendes til indfrielse af eksisterende gæld.

Bestyrelsen bemyndiges til at pantsætte ejendommen i nødvendigt omfang, omlægge lånene og hjemtage nyt lån i henhold til ovenstående. Desuden bemyndiges bestyrelsen til at underskrive samtlige låne- samt pantsætningsdokumenter i sagen og indgå fastkursaftale. I forbindelse med en låneomlægning vil der være nogle omkostninger bl.a. kurstab, tinglysningsomkostninger, ekspeditionsgebyr mv., som kan have en indvirkning på andelsværdien.

Det er en betingelse for låneomlægningen, at lånet optages på samme vilkår som foreningens eksisterende lån. Dog med en lavere rente og mulighed for løbetidsforlængelse op til 30 år. Låneomlægningen skal ske i samråd med administrator.

Forslag om afskaffelse af andelsbeviser (vedtægtsændring)

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 7, stk. 1 slettes. Nuværende § 7, stk. 2 rykker til § 7, stk. 1.

Såfremt forslaget vedtages, vil overdragelsesaftalen fremadrettet fungere som andelsbevis for andelsboligen.

Forslag om obligatorisk el- og vvs-attest (vedtægtsændring – Ny § 16, stk. 3)

Sælger er forpligtet til at få udført vvs- og el-attester, som skal udføres af en autoriseret installatør. Honorar til installatørerne betales af sælger. Begge rapporter skal indsendes til administrator som en pdf.-fil pr. mail. Hvis der er anmærkninger SKAL disse udføres af en autoriseret installatør før overdragelsen af andelen kan finde sted. Kvittering for udbedring af anmærkningerne eller ny anmærkningsfri attest skal indsendes til administrator som en pdf.-fil pr. mail.

Forslag om mulighed for elektronisk indkaldelse til generalforsamlingen (vedtægtsændring af § 25, stk. 1)

Nuværende formulering

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag til ny formulering

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt eller elektronisk (e-mail) med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

**Venlig hilsen
Bestyrelsen**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Karina Wilhelmsen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:1301316717289

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-10-08 10:44:40Z

NEM ID 

Per Skou

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-483618134311

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-10-08 10:52:13Z

NEM ID 

Lene Annette Nielsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-385568646770

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-10-08 11:00:26Z

NEM ID 

Jann Bredvad Scheuer

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-508880746839

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-10-10 13:30:55Z

NEM ID 

Signe Grejsen Nissen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-553905095919

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-10-12 09:28:42Z

NEM ID 

Kurt Kjærgaard Christensen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-196194764845

IP: 81.7.xxx.xxx

2020-10-12 10:50:08Z

NEM ID 

Carl Philip Diderichsen

Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-247791344239

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-10-13 09:38:07Z

NEM ID 

Simon Graversgaard Thomsen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-802909600630

IP: 80.196.xxx.xxx

2020-10-15 06:48:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DWKDA-WMLQ6-XS474-YPFEA-B02BB-PSEKS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Kai Buus

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-298448949877

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-10-16 11:44:28Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>