

**Til medlemmerne i  
Andelsboligforeningen**

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2013**

År 2013, torsdag den 11. april, kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A-E. Generalforsamlingen blev afholdt i lokalerne på Blågårdsgade 36, med følgende dagsorden efter valg af dirigent og referent:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdifastsættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdifastsættelsen.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag  
Forslag fra bestyrelsen:  
Tagudvalget ønsker bemyndigelse til enten, at arbejde videre med forslag om udskiftning af foreningens tag, eller at arbejde videre med forslag om etablering af gårdhave på foreningens tag.  
Forslag fra andelshavere:  
Forslag fra Rasmus Nielsen & Marina Jensen (29 A, 1. th.) og Andrea Pellegrini (29 A, 1. tv.):  
Forslagsstillerne ønsker bemyndigelse til at arbejde videre med forslag om altaner i baggården og på facaden for opgangene 29 og 29 A. Forslagsstillerne vil fremlægge de undersøgte muligheder. Punktet er ikke til endelig beslutning, men til en kortere drøftelse for at få en pejling af interessen.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

Til generalforsamlingen var fremmødt 34 andelshavere, heraf var 1 repræsenteret ved fuldmagt. Foreningens administrator DEAS A/S var repræsenteret ved afdelingschef Thomas Vester og ejendomsadministrator Stine Roum. Endvidere deltog arkitekt Martin Løkkegaard fra AG5 samt ingeniør Jaime Acosta fra Råd til Byg ApS. Bestyrelsesformand Søren Riis-Vestergaard bød alle hjerteligt velkommen og gennemførte valget af dirigent og referent. Som dirigent blev afdelingschef Thomas Vester valgt og som referent blev ejendomsadministrator Stine Roum valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var blevet lovligt varslet og indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, og at forsamlingen var beslutningsdygtig med hensyn til alle dagsordenens punkter.

**Ad punkt 1. Bestyrelsens beretning**

Formand Søren Riis-Vestergaard aflagde, på bestyrelsens vegne, årsberetningen.

Af beretningen fremgik, at bestyrelsen har haft et travlt år og der har også været flere aktive grupper som fx havegruppe og taggruppe.

Formanden gennemgik i hovedpunkter, hvilke vedligeholdelsesarbejder der var blevet gennemført i det forgangne år.

- *Færdiggørelse af portprojekt og maling af portrum*
- *Maling og reparationer af vægge og døre på køkkentrapper*
- *Etablering af lugtforebyggende foranstaltninger*
- *Reparationer af taget – de værste steder*
- *Indbrudssikring baghuset*
- *Reparationer af altaner i forhuset*
- *Etablering af cykelværksted*

- *Nye radiatorer hos Streetyoga*
- *Køkkendøre er blevet tætnet*
- *Maling efter vandskader*
- *Nyt "E" til opgangen*
- *Katalog over mulige skybrudssikringstiltag*
- *Katalog over mulige energisparetiltag*

Formanden orienterede om, at man var gået over til vindstrøm på fællesarealerne.

Endvidere orienterede formanden om, at de havde sagt farvel til gårdmand Jens Peter Andersen og man var skiltes på god fod og bestyrelsen var meget taknemmelige for at Jens Peter Andersen også havde været meget imødekommende og hjælpsom med, at få foreningens nye "gårdkvinde", Kristina Lindholdt, sat ind i de forskellige arbejdsopgaver.

Der har været 5 salg i foreningen siden generalforsamlingen i 2012 og de nye andelshavere blev budt hjertelig velkommen.

Vedrørende foreningens erhvervslejemål, så har foreningen fået en ny erhvervslejer, Det Blå Galleri, i stedet for Antikvariatet.

Dirigenten spurgte herefter om der var spørgsmål til beretningen og der fremkom ingen, hvorefter dirigenten tog beretningen, på generalforsamlingens vegne, til efterretning.

### **Ad punkt 2. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdifastsættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdifastsættelsen**

Dirigenten foretog en gennemgang af årsrapporten for 2012, der udviste et positivt driftsresultat før afdrag på kr. 2.556.563. Overskuddet skyldes i høj grad salget af en lejelejlighed samt tilgodehavende ydelsesstøtte fra Realkredit Danmark. Der har i årets løb været anvendt kr. 305.224 på vedligeholdelse og større vedligeholdelsesarbejder. Status med en balance på kr. 116.290.998.

Dirigenten udbad sig herefter spørgsmål til årsrapporten og der fremkom få spørgsmål af oplysende karakter til årsrapporten, som efterfølgende enstemmigt blev godkendt af generalforsamlingen.

Andelskronen blev fastsat på baggrund af den seneste valuarvurdering til en maksimal andelskrone med faktor 301,54. Bestyrelsen indstillede en andelskrone med faktor 280,00 og ikke 301,54 som der står i årsrapporten. Efter en debat om fordele og ulemper ved vedtagelsen af en maksimal andelskrone kontra en lavere andelskrone blev den indstillede andelskrone med faktor 280,00 sat til afstemning.

Ved afstemningen kunne det konstateres, at generalforsamlingen enstemmigt havde vedtaget en andelskrone med faktor 280,00.

Dirigenten konkluderede derpå, at andelskronen frem til næste ordinære generalforsamling er fastsat med faktor 280,00.

### **Ad punkt 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Dirigenten gennemgik de enkelte poster i foreningens budget for 2013. Budgettet ser ud som følger:

<b>Indtægter</b>	
Boligafgift andelshavere	1.557.000
Boligleje	58.000
Erhvervsleje	366.000
Vaskeriindtægter	25.000
Andre indtægter	19.500
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.025.500</b>

**Udgifter:**

<b>El, vand og renovation</b>	
Ejendomsskatter	227.000
El	59.000
Renovation	125.000
Øvrige afgifter	128.000
<b>Forsikringer og abonnementer</b>	
Forsikringer	52.500
Abonnementer	42.000
<b>Vicevært og renholdelse</b>	
Vicevært	115.000
Trappevask	68.000
Anden renholdelse	4.000
<b>Administrationsomkostninger</b>	
Administrationshonorar	143.200
Andre honorarer	14.000
Revisor	15.000
Advokat	40.000
Anden konsulent	16.000
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab	36.000
Gebyrer, tingbogsattester m.v.	6.000
Mødeudgifter	12.000
Øvrige foreningsudgifter	61.800
<b>Løbende vedligeholdelse</b>	
Løbende vedligeholdelse	120.000
<b>Større vedligeholdelsesudgifter</b>	
Udendørs ventilation + Tiltag i Tapasfab.	150.000
Skybrudssikring	45.000
Forundersøgelse tagprojekt	65.000
<b>Øvrige udgifter</b>	
Renteudgifter	214.000
Skat	10.000
<b>Samlede udgifter i alt</b>	<b>1.768.500</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>257.000</b>
<b>Afdrag på prioritetsgæld</b>	<b>-257.000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>

I ovenstående budget er der indregnet en boligafgiftsstigning på 2,5 % pr. 01.01.2013. Dirigenten udbad sig spørgsmål og kommentarer til budgettet og der fremkom få af oplysende karakter, hvorefter dirigenten satte budgettet til afstemning.

Budgettet for 2013 inklusiv boligafgiftsstigning på 2,5 % pr. 01.01.2013 blev vedtaget med overvældende flertal af generalforsamlingen.

#### **Ad punkt 4. Forslag**

##### **Forslag fra bestyrelsen angående tagprojekt**

Følgende forslag stilles af tagudvalget:

*Tagudvalget ønsker bemyndigelse til enten, at arbejde videre med forslaget om udskiftning af foreningens tag, eller at arbejde videre med forslag om etablering af gårdhave på foreningens tag.*

Arkitekt Martin Løkkegaard fra AG5 og ingeniør Jaime Acosta fra Råd til Byg ApS orienterede om, at grundlaget og udgangspunktet for et idéoplæg angående et tagprojekt har været, at den eksisterende tagbelægning (tagpap og skifer) er utæt. Der har også været eksempler på, at skiferplader har løsrevet sig og faldet ned i gården. Der har været gjort flere udbedringsforsøg, men uden tilfredsstillende resultat.

Arkitekt Martin Løkkegaard og ingeniør Jaime Acosta gennemgik 4 forskellige renoveringsmodeller som følger:

1. Udskiftning af eksisterende tagbelægning og efterisolering i begrænset omfang (kun med den isoleringstykkelse der er plads til i den eksisterende konstruktion). Vejledende pris kr. 3.000.000 eksklusiv moms.
2. Eksisterende tagkonstruktion øges i tykkelse og højde for at få plads til effektiv isolering på 300-400 mm mineraluld (profil som eksisterende københavnertag fastholdes). Nye gulve og pulterrum. Vejledende pris kr. 5.900.000 eksklusiv moms.
3. Eksisterende tagkonstruktion ændres radikalt. Det øverste loftrum i side bygninger og baghus fjernes og ny trempel etableres med lodret overførelse af taglast til ydermure. Dette medfører, at taghældningen på mansardtage øges. Ændringen muliggør, at der kan efterisoleres effektivt. Vejledende pris kr. 5.900.000 eksklusiv moms.
4. Model 3 muliggør, at der kan etableres en tagterrasse på sidehuse og baghus. Vejledende pris kr. 7.500.000 eksklusiv moms.

Der var herefter en lang debat om de forskellige renoveringsmodeller. Der blev endvidere talt om placering af pulterrum, solceller, større beboerlokale i glas på tagterrassen samt mulighed for isolering af lyd og varme.

Da der ikke fremkom yderligere til ovenstående blev tagudvalgets forslag sat til afstemning af dirigenten herunder det mest vidtgående forslag, renoveringsmodel 4. Afstemningen viste med overvældende flertal, at tagudvalget fik bemyndigelse til at arbejde videre med renoveringsmodel 4.

#### **Forslag vedrørende opsætning af altaner**

Forslaget er udarbejdet af Rasmus Nielsen og Marina Jensen (29 A, 1. th.) samt Andrea Pellegrini (29 A, 1. tv.) som følger:

*Forslagsstillerne ønsker bemyndigelse til at arbejde videre med forslag om altaner i baggården og på facaden for opgangene 29 og 29 A. Forslagsstillerne vil fremlægge de undersøgte muligheder. Punktet er ikke til endelig beslutning, men til en kortere drøftelse for at få en pejling af interessen.*

Rasmus Nielsen motiverede forslaget og orienterede generalforsamlingen om, at man blot ønskede en tilkendegivelse af, hvorvidt de skulle arbejde videre.

Der var en kort debat om forslaget samt eventuelle placeringer af altaner, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning, som blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad punkt 5. Valg af bestyrelse**

På valg var formand Søren Riis-Vestergaard og ønskede ikke at genopstille. Jf. foreningens vedtægter vælges formanden af generalforsamlingen. Det var imidlertid ikke muligt at få valgt en formand på generalforsamlingen, men den nye bestyrelse skal efterfølgende konstituere sig med en formand.

Endvidere var bestyrelsesmedlemmerne Pia Munksgaard og Rasmus Nielsen på valg.

Som bestyrelsesmedlem opstillede Rasmus Nielsen, Mikkel Holst og Michaël Desveaux, som blev valgt med applaus for en 2-årig periode.

Som suppleanter opstillede Jess Groth og Nikolai Kjær for en 1 årig periode og blev valgt med applaus.

Bestyrelsen består herpå af følgende medlemmer:

Søren Arildskov Rasmussen	(valg i 2014)
Nanna Kold	(valg i 2014)
Rasmus Nielsen	(valg i 2015)
Mikkel Holst	(valg i 2015)
Michaël Desveaux	(valg i 2015)
1. suppleant Jess Groth	(valg i 2014)

2. suppleant Nikolai Kjær

(valg i 2014)

**Ad punkt 6. Valg af administrator og revisor**

Bestyrelsen indstillede DEAS A/S samt Revisionsfirmaet Niels Harder A/S til genvalg, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

**Ad punkt 7. Eventuelt**

Under eventuelt blev der opfordret til at man huskede at overholde husordenen samt at fjerne alle effekter fra fælles gang arealer pga. brandfare.

Der blev henstillet til at man lukker portene efter sig og ikke lukker fremmede ind.

Endvidere takkede generalforsamlingen for de gode sociale arrangementer der havde været i det forgangne år.

Til sidst men ikke mindst takkede generalforsamlingen Søren Riis-Vestergaard for at have varetaget formandsposten de sidste 2 år.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden på generalforsamlingen, og erklærede dagsordenens punkter for udtømt og hævdede generalforsamlingen kl. 22.05.

Frederiksberg, den

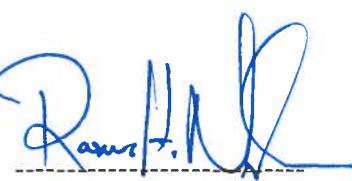
2013

-----  
Thomas Vester  
Dirigent


København, den 24/5 2013

  
-----  
Søren Arildskov Rasmussen  
Bestyrelsesmedlem

  
-----  
Nanna Kold  
Bestyrelsesmedlem

  
-----  
Rasmus Nielsen  
Bestyrelsesmedlem

  
-----  
Mikkel Holst  
Bestyrelsesmedlem

  
-----  
Michaël Desveaux  
Bestyrelsesmedlem

\*

Nærværende referat er et beslutningsreferat.

\*