

Til medlemmerne i andelsboligforeningen

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2014

År 2014, torsdag den 3. april, kl. 18.00 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
 - 4.1) Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægterne vedr. fremleje af andele.
Omformulering af vedtægterne for at tydeliggøre reglerne og tilføjelse af korttidsfremleje.
 - 4.2) Forslag fra tagudvalg om videre arbejde med nyt tag.
Tagudvalget ønsker bemyndigelse til at arbejde videre med en fremtidssikker løsning i forhold til isolering.
 - 4.3) Forslag fra bestyrelsen om ændring af husordenen.
Bestyrelsens foreslår ændring til husordenen, vedr. fællespulterrum, storskrald og vaskekælder.
 - 4.4) Forslag fra bestyrelsen om anskaffelse af nye dørtelefonanlæg.
Da tilstanden af dørtelefonerne i flere opgange er meget kritisk, har bestyrelsen undersøgt to mulige nye systemer. Der skal grundlæggende vælges imellem to modeller: Trådløst/GSM eller almindelige.
 - 4.5) Forslag fra altanprojektet om altaner i indre gård.
Altanprojektet ønsker en afstemning om hvorvidt det skal være muligt at etablere altaner i indre gård, for dem som ønsker det.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.
 - 7.1) Ansvarlige for cykelkælder.
 - 7.2) Ansvarlige for haveudvalg.

Til generalforsamlingen var fremmødt 37 andelshavere, heraf var 4 repræsenteret ved fuldmagt. Foreningens administrator DEAS A/S var repræsenteret ved afdelingschef Thomas Vester og ejendomsadministrator Stine Roum.

Formand Michaël Desveaux 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 punkter på dagsordenen. Dirigenten orienterede om, at der udover de allerede nævnte forslag i indkaldelsen, var modtaget et modforslag til forslag 4.5).

Ad punkt 1. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesmedlem Mikkel Holst aflagde, på bestyrelsens vegne, årsberetningen.

Bestyrelsesmedlem Mikkel Holst præsenterede bestyrelsen. Bestyrelsen har i det forgangne år gennemgået foreningens kontrakter bl.a. med DEAS A/S samt entreret med et nyt ejendomsservicefirma *Kiøbenhavnernes Ejendomsservice*. Bestyrelsen har samlet sparet foreningen for kr. 90.000 årligt ved at gennemgå og genforhandle kontrakter.

Bestyrelsesmedlem Mikkel Holst gennemgik i hovedpunkter, hvad bestyrelsen havde arbejdet med i det forgangne år:

- *Færdiggørelse af ventilationsrør fra Tapasfabrikken*
- *Udbedring af små stormskader*
- *Brandsikring af affaldsskur*
- *Dørtelefonlæg, da det ikke fungerer hensigtsmæssigt*
- *Dialog om yderligere sikring mod indbrud*
- *Der er blevet flyttet mange køkkener i lejlighederne*
- *Der er lavet en interesseliste til andelslejlighederne*
- *Korttidsfremleje (airbnb)*

Bestyrelsesmedlem Mikkel Holst orienterede om, at bestyrelsen ikke havde arbejdet så meget på tagprojektet, men vil tage fat på det i det kommende bestyrelsesår.

Endvidere blev der orienteret om en rettelse til referatet af ordinær generalforsamling den 11. april 2013. Det skal her præciseres at løsning 4.1 (udskiftning af eksisterende tagbelægning og efterisolering i begrænset omfang) ikke blev fravalgt og denne løsning har taggruppen også mandat til at arbejde videre med.

Dirigenten spurgte herefter om der var spørgsmål til beretningen og der fremkom få af oplysende karakter, 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 2013, der udviste et positivt driftsresultat før afdrag på kr. 339.851. Der har i årets løb været anvendt kr. 321.331 på vedligeholdelse og større vedligeholdelsesarbejder.
Status med en balance på kr. 121.815.672.

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 kunne med baggrund i den seneste valuarvurdering fastsættes til en maksimal andelskrone med faktor 317,71. Bestyrelsen indstillede en andelskrone med faktor 290,00. Efter en debat om fordele og ulemper ved vedtagelsen af en maksimal andelskrone kontra en lavere andelskrone blev den indstillede andelskrone med faktor 290,00 sat til afstemning.

Ved afstemningen kunne det konstateres, at generalforsamlingen med overvældende flertal havde vedtaget en andelskrone med faktor 290,00.

Dirigenten konkluderede derpå, at andelskronen frem til næste ordinære generalforsamling er fastsat med faktor 290,00.

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 2014. Budgettet ser ud som følger:

Indtægter:	
Boligafgift andelshavere.....	1.553.000
Boligleje.....	58.000
Erhvervsleje.....	389.000
Vaskeriindtægter.....	33.000
Andre indtægter.....	20.000
Indtægter i alt.....	<u>2.053.000</u>

Udgifter:	
El, vand og renovation	
Ejendomsskatter.....	241.000
El.....	42.500
Renovation.....	148.000
Øvrige afgifter.....	128.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	51.000
Abonnementer.....	62.000
Vicevært og renholdelse	
Trappevask.....	117.500
Anden renholdelse.....	2.000
Administrationsomkostninger	
Administrationshonorar.....	125.000
Andre honorarer.....	14.000
Revisor.....	15.500
Advokat.....	10.000
Anden konsulent.....	16.000
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab....	36.000
Gebyrer, tingbogsattester m.v.....	6.000
Mødeudgifter.....	12.000
Øvrige foreningsudgifter.....	61.800
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	120.000
Større vedligeholdelsesudgifter	
Energibesparelsetiltag.....	5.000
Affaldsskur Blågård 27.....	30.000
Ny dørtelefonlæg.....	200.000
Ny lys i gård og fællesarealer.....	50.000
Klargøring af tagprojekt.....	60.000
Pulterrum i kælder.....	100.000
Ny tørretumbler.....	14.000
Øvrige udgifter	
Renteudgifter.....	205.000
Skat.....	10.000
Samlede udgifter i alt.....	1.882.300
Driftsresultat.....	170.700
Afdrag på prioritetsgæld.....	-270.000
Årets resultat.....	-99.300

Dirigenten udbad sig spørgsmål og kommentarer til budgettet og der fremkom ingen, hvorefter dirigenten satte budgettet til afstemning, som enstemmigt blev vedtaget.

Ad punkt 4. Forslag

4.1) Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægterne vedr. fremleje af andele

Forslaget var som følger:

Bestyrelsens foreslår en omformulering af vedtægterne for at tydeliggøre reglerne og tilføjelse af korttidsfremleje.

Vedtægterne i dag:

§ 12: En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven, blot må der, når der udlejes, kun bo én person pr. rum. Herudover kan en andelshaver fremleje sin lejlighed i forbindelse med overdragelse iflg. bestemmelserne i § 14 stk. 3. Forud for fremleje af en lejlighed skal bestyrelsen godkende fremlejeforholdet.

Forslag til ændring af vedtægterne:

§ 12: *En andelshaver kan fremleje eller udlåne sin andelsbolig i en tidsbegrænset periode på højst 2 år.*

Stk. 2. *Efter udløbet af fremlejeforholdet i en periode på højst 2 år, skal andelshaver som udgangspunkt selv bebo andelsboligen og opfylde bopælspligten i en periode på minimum 2 år før, der kan gives tilladelse til nyt fremlejeforhold.*

Stk. 3. *Den tidsbegrænsede lejekontrakt skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan nægte at godkende fremlejen, hvis vedtægternes minimumsbestemmelser om indholdet ikke er opfyldt. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives. Andelsboligforeningens husorden skal vedlægges som bilag til fremlejekontrakten. Andelshaver skal oplyse om gældende adresse, mailadresse og telefonnummer til bestyrelsen. Fremlejeforholdet er alene et forhold mellem andelshaver og lejer. Andelshaver er ansvarlig for lejers opførsel og overholdelse af regler i andelsboligforeningen. Der gøres derfor opmærksom på, at andelshaver kan ekskluderes, hvis lejers opførsel berettiger til eksklusion i henhold til vedtægternes § 23.*

Stk. 4. *Kortidsfremleje kan tillades af bestyrelsen, som kan stille betingelser herfor. Der gives maksimalt tilladelse til korttidsfremleje i en samlet periode på seks uger om året.*

Stk. 5. *Tidsubegrænset fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen, som kan stille betingelser herfor. Andelshaver skal bo i andelsboligen i hele perioden. Der må ikke fremlejes eller udlånes til flere voksne personer, end der er værelser i andelsboligen.*

Bestyrelsesmedlem Mikkel Holst motiverede, på bestyrelsens vegne, forslaget. Der var herefter et ønske fra forsamlingen om, at man i forbindelse med korttidsfremleje udleverede et sæt gæstenøgler, så gæsterne/lejerne ikke har adgang til alt i foreningen.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, som blev enstemmigt vedtaget.

4.2) Forslag fra tagudvalg om videre arbejde med nyt tag

Forslaget var som følger:

Tagudvalget ønsker at prioritere en model, der fremtidssikre 5. sal med hensyn til isolering. Vi anbefaler en ekstern styring af undersøgelserne, med udgangspunkt i det arbejde der allerede er gjort. Det er tagudvalgets holdning, at en ombygning af taget skal gennemføres, uden at vi skal stige i andelsafgift. Dette er muligt så længe renten på omlægning af lån, er så lav som den er.

Da en ombygning af taget, højst sandsynligt vil betyde at loftrumene skal fjernes, midlertidigt eller permanent, mener vi at tagprojektet skal ses i sammenhæng med, muligheden for etablering af gitter/trådrum i kælderen. Derfor vil det være rettidig omhu, at vi indleder undersøgelserne af en samlet opbevaringsplan i kælderen, med at indrette et antal gitterrum i vores nuværende, fælles pulterrum.

Til afstemning: *Tagudvalget får bemyndigelse til at arbejde videre med den skitserede løsning, og der afsættes 60.000 kr. til arbejdet, som tagudvalget kan disponere over, samt 100.000 kr. til etablering af et antal pulterrum i kælderen.*

Suppleant Nikolai Kjær motiverede, på bestyrelsens vegne, forslaget. Der var herefter en kort debat om forslaget, som herefter blev sat til afstemning. Afstemningen var som følger:

Imod stemte: 1

Hverken for eller imod stemte: 0

For stemte: 36

Forslaget var derpå vedtaget af generalforsamlingen.

4.3) Forslag fra bestyrelsen om ændring af husordenen

Forslaget var som følger:

Bestyrelsen foreslår ændring til husorden, vedr. fællespulterrum, storskrald og vaskkælder.

Ændringen vedr. fællespulterrum

Bestyrelsen foreslår at fællespulterrummet nedlægges og tømmes, da den nuværende ordning ikke fungerer. I stedet foreslår bestyrelsen at rummet inddelles i gitterbure, som foreningen kan udleje til beboere eller tage i brug som nye "loftsrum", hvis tagprojektet kræver flytning af nuværende loftsrum.

Til afstemning: Fællespulterrummet i kælderen udgår af husordenen og at der etableres ny pulterrum iht. bilag 3, såfremt den godkendes. Alternativt, såfremt forslag fra tagudvalg nedstemmes, etableres der ny pultrum som udlejes til andelshavere.

Forslag om rettelse af punktet vedr. storskrald

Da der i praksis ikke er mulighed for at sætte storskrald i gården, foreslås det at afsnittet "Dvs. at storskrald, miljøskadeligt affald mv. skal afleveres ved en af kommunens hertil indrettede affaldsstationer." ændres til "Storskrald, miljøskadelig affald mv. kan afleveres på Gartnergade nærgenbrugsstation."

Til afstemning: Afsnittet tilrettes.

Forslag om at punktet vedr. vaske- og tørrekælder udgår

Husordenen handler som udgangspunkt om retningslinjer for opførelse i foreningen. Beskrivelsen af vaskekælderen hører derfor som udgangspunkt ikke til i husordene. Bestyrelsen foreslår, at beskrivelsen udgår. Teksten vil i stedet være at finde på hjemmesiden sammen med øvrige oplysninger om foreningen faciliteter.

Til afstemning: Afsnittet udgår

Bestyrelsesmedlem Mikkel Holst motiverede, på bestyrelsens vegne, de tre forslag. Dirigenten spurgte herefter om der var spørgsmål eller kommentarer til forslagene og der fremkom ingen. Dirigenten satte herefter forslagene til afstemning samlet. Afstemningen var som følger:

Imod stemte: 1

Hverken for eller imod stemte: 0

For stemte: 36

Forslagene var derpå vedtaget af generalforsamlingen.

4.4) Forslag fra bestyrelsen om anskaffelse af nye dørtelefonlæg

Forslaget var som følger:

Da tilstanden af dørtelefonerne i flere opgange er meget kritisk, har bestyrelsen undersøgt to mulige nye systemer. Der skal grundlæggende vælges imellem to modeller: Trådløst/GSM (A) og Almindelige (B).

Model A: trådløst/GSM

Model A er trådløs og ringer op til vores telefoner - mobile eller fastnet. Man lukker også folk ind ved hjælp af telefontasterne. Bestyrelsens har modtaget tre tilbud:

- **Model A1** ligger prismæssigt på 130.000 kr. men uden chip-nøglerlæser og med lidt besværlig opsætning (via sms).
- **Model A2** ligger prismæssigt på 180.000 kr. med chip-nøglerlæser og brugervenlig opsætning (via hjemmeside).
- **Model A3** ligger prismæssigt på 235.000 kr. med chip-nøglerlæser og brugervenlig opsætning (via hjemmeside) uden løbende udgifter til simkort.

Model A1 og A2 bliver dyrere efter henholdsvis 6 år og 3 år end A3 grundet simkort udgifter.

Model B: almindelige (digital)

Model B er et digitalt system, der forbindes via kabler som i dag. Den vil kræve adgang til samtlige lejligheder, hvor nye telefoner skal installeres. Disse ligger prismæssigt på 180-220.000 kr.

Chip-nøgler

I forbindelse med nye dørtelefoner påtænker vi at indføre kontaktfrie chip-nøgler, for at lette betjeningen af porte og opgangsdøre. Alm. nøgler vil stadig kunne bruges.

Afstemning

- Skal foreningen anskaffe nyt dørtelefonanlæg?
- Hvilket system skal erstatte vores nuværende dørtelefoner: model A eller model B?
- Skal chip nøgles indføres?

Bestyrelsesmedlem Rasmus Nielsen motiverede, på bestyrelsens vegne, forslaget. Der var herefter en debat om forslaget og det blev tilføjet, at der ved model A1 og A2 vil være en årlig udgift på kr. 15.000 til telefonabonnement. Da der var enighed om at anskaffe nyt dørtelefonanlæg, satte dirigenten herefter model A og model B til afstemning. Afstemningen viste, at der var et overvældende flertal for at arbejde videre med model B både med og uden chip.

4.5) Forslag fra altanprojektet om altaner i indre gård

Dirigenten orienterede om, at altangruppen, Marina Jensen og Andrea Pellegrini, havde valgt at trække deres forslag tilbage.

Altangruppen orienterede om, at de havde valgt at trække forslaget, da de havde indset at der skulle mere debat til før at generalforsamlingen var klar til at stemme om det. Altangruppen ville gerne have at bestyrelsen indkaldte til et beboermøde, hvor der kan debatteres, så altangruppen har noget at arbejde videre med.

Modforslaget til forslag 4.5) blev ikke sat til afstemning, da forslag 4.5) var trukket tilbage. Forslagsstillerne bag modforslaget orienterede om, at de var enige i, at der skulle ske mere debat om opsætning af altaner før man vil kunne stemme om det på en generalforsamling.

Dirigenten nævnte, for en god ordens skyld, at Martin fra 29, 5. tv. ved en fejl var skrevet på som forslagsstiller på modforslaget.

Ad punkt 5. Valg af bestyrelse

Som formand opstillede Michaël Deveaux og blev valgt med applaus uden modkandidater for en 1-årig periode.

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Søren Arildskov Rasmussen og Nanna kold.

Som bestyrelsesmedlem opstillede Kaspar Villadsen og Inger Marie Vennize, som blev valgt med applaus for en 2-årig periode.

Som suppleanter opstillede Nikolai Kjær og Søren Riis-Vestergaard for en 1 årig periode og blev valgt med applaus.

Bestyrelsen består herpå af følgende medlemmer:

Formand Michaël Desveaux	(valg i 2015)
Mikkel Holst	(valg i 2015)
Rasmus Nielsen	(valg i 2015)
Kaspar Villadsen	(valg i 2016)
Inger Marie Vennize	(valg i 2016)

1. suppleant Nikolai Kjær	(valg i 2015)
2. suppleant Søren Riis-Vestergaard	(valg i 2015)

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

Ansvarlig for cykelkælder:

Der var ingen som ønskede at være ansvarlig for cykelkælderen.

Ansvarlig for haveudvalg:

Der var ingen som ønskede at være ansvarlig for haveudvalget, men bestyrelsen er lydhør overfor initiativer.

Vaskeri:

Den 13. april 2014 bliver alt glemt tøj i vaskekælderen afleveret til genbrug.
En andelshaver ville gerne have at der blev gjort bedre rent i vaskekælderen.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at andelshaverne gerne måtte skrive direkte til viceværten.


En andelshaver gjorde opmærksom på, at der var lugtgener i lejligheden efter rensning af kloakken og der var også andre andelshavere der havde samme problem.

Da der ikke fremkom yderligere under eventuelt takkede dirigenten for god ro og orden på generalforsamlingen og hævdede generalforsamlingen kl. 20.50.

Frederiksberg, den 2014

Thomas Vester
Dirigent

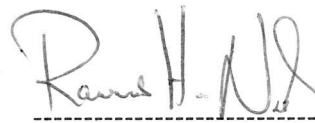
København, den 13/5/2014




Michaël Desveaux
Bestyrelsesmedlem



Mikkel Holst
Bestyrelsesmedlem



Rasmus Nielsen
Bestyrelsesmedlem



Kaspar Villadsen
Bestyrelsesmedlem



Inger Marie Vennize
Bestyrelsesmedlem

*

Nærværende referat er et beslutningsreferat.

*