

Mandag den 3. maj 2010 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29A-E med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdifastsættelse, samt godkendelse af årsrapporten og værdifastsættelsen
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
4. Forslag
5. Valg af bestyrelse
6. Valg af administrator og revisor
7. Eventuelt

Karsten, 29A, bød velkommen til andelshaverne, til Thomas Vester fra Dan-Ejendomme og til de specielt inviterede kommende nye andelshavere: Nanna, som sammen med Claus flytter ind i 29A, 2. tv pr. 1. juni og Marianne og Søren, som flytter ind i 29A, 4. tv. pr. 1. september. Karsten beklagede, at generalforsamlingen pga. den afgående formands rejseplaner i april havde måttet udskydes til afholdelse nogle dage ind i maj. Karsten foreslog Søren som dirigent og Vivian som referent. Begge blev valgt.

Søren konstaterede først, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt. 32 andelshavere var repræsenteret ved personligt fremmøde på generalforsamlingen, og herudover var 8 andelshavere repræsenteret ved fuldmagter. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig også i forbindelse med forslaget om vedtægtsændringer, der krævede, at 2/3 af medlemmerne var repræsenteret på generalforsamlingen.

Ad 1 Karsten indledte bestyrelsens beretning med at takke den øvrige bestyrelse for godt samarbejde i årets løb. Bestyrelsen var helt intakt, idet ingen af de syv i bestyrelsen var fraflyttet i årets løb.

Medlemmer: Foreningen havde fortsat 54 medlemmer. To andelsboliger var fremlejet: 29B, 5. sal tv. (tilladelse i forbindelse med udstationering) og 29E, 2. sal tv. (tilladelse i forbindelse med udlandsrejse). Et tredje fremleje forhold 29C, stuen var afsluttet for nyligt.

Lejligheder: Den første overdragelse af en andel i foreningen via ejendomsmægler var sket i 2010 vedr. lejligheden 29C, 5. sal. Først havde mægleren udfærdiget en købsaftale, som blev underskrevet. Derefter havde foreningen udfærdiget sædvanlig

overdragelsesaftale til underskrift. Ved begge aftaler fik køber de seks dages lovbestemte fortrydelsesret. Alle andelshavere, der agter at benytte mægler ved salg af andel skal være opmærksomme på, at foreningen i alle tilfælde udformer egen overdragelsesaftale, og at salg af en andel først bliver gyldig, efter at denne er underskrevet af parterne. Ejendomsmæglerens købsaftale kan betragtes som et fordyrende og vel i nogen grad overflødig led. Efter at de opskrevne på foreningens ventelister ikke længere er automatiske købere af andelene i foreningen, er der forskellige muligheder for anvendelse af salgskanaler: de gratis i form af fx supermarkedsopslag, de billige i form af annoncering i fx Den Blå Avis, de moderate i pris fx via Robinhus til 3.000 kr., hvis man selv kan tage billeder og lægge dem på hjemmesiden, de halvdyre fx via Robinhus til 20.000 kr., hvis man får firmaet til at ordne bl.a. billedsiden, og de dyre til typisk 70.-80.000 kr., hvis man benytter traditionel ejendomsmægler. Erfaringerne fra de seneste salg tyder på at en annoncering via Robinhus til 3.000 kr. er den mest effektive set i forhold til den lave pris. Fordelen ved Robinhus-annoncering er, at annoncen bl.a. bliver bragt på den af købere meget anvendte hjemmeside: boliga.dk.

Forretninger: Butik Grøn ved Jane Fogsgaard så ud til at gå tilfredsstillende. Charlotte Baumann havde opsagt sit lejemål af den lille butik i 29A pr. 1. februar 2010. Ny lejer var fundet efter få dage blot ved at lade butikken stå med fuld belysning. Bestyrelsen nåede ikke engang at sætte til leje-skilt op før tre forskellige interesserede henvendte sig. Ny lejer er pr. 1. marts 2010 Casper Christiansen. Det meste af tiden vil det dog være hans moder, Randi, der passer butikken. Konceptet er "finere genbrug" på kommissionsbasis. Visda Kjeldsen fra Café Kitch'en hører vi ikke så meget fra. Vi formoder imidlertid, at cafeen går godt. Indehaveren af Blågårds Antikvariat, Bjarne Thagaard Jensen, fortæller, at salget er gået meget tilbage det sidste årstid. Han gør ellers meget for at synliggøre antikvariatet ved forskellige aktiviteter bl.a. forfatteroplæsninger. Det svigtende salg har udløst restancer af lejebetalinger. Bestyrelsen følger udviklingen for at sikre, at restancen ikke kommer ud over, hvad der er betalt af lejeren i depositum. Bestyrelsen ser meget gerne, at antikvariatet bevares, da det er et hyggeligt islæt i gadebilledet. Medlemmerne i foreningen kan selv bidrage til overlevelsesmulighederne for antikvariatet ved at foretage indkøb af brugte bøger i butikken.

Gårdlaug: Der var ikke så meget nyt vedrørende haveanlægget: gennemførelsen af den ambitiøse masterplan gik kun langsomt fremad, gårdlaugsbidraget ville i 2010 være uændret i forhold til 2009. Handelshøjskolebygningen skulle have udgravet en lysgård ved bagfacaden ud mod legepladsen i Wesselsgade. Udgravningen ville nok nødvendiggøre rydning af noget af budskadset for enden af vores nuværende fliseareal (terrasse) op mod handelshøjskolebygningen. Bestyrelsen havde aftalt med

Jens Peter, at han beskærer gyvelbuskene op til terrassen, når de er afblomstret, for at åbne for udsyn og indkig til terrassen. Det ville forhåbentlig medvirke til, at en støjende ungdomsgruppe ophører med at bruge den som hænge-ud-sted i aften-timerne.

Renholdelse: Vicevært Jens Peter Andersens arbejde består stort set kun i at vaske trapper skifte pærer og renholde udendørsarealerne. Herudover kan der være ad hoc opgaver efter nærmere aftale med bestyrelsen. Der vil snarest blive foranstaltet trappe- og loftsrydning. Alle effekter henstillet på køkkentrapper og på loftsgange vil blive fjernet. Trapper og gangarealer er til færdsel og flugtvej i tilfælde af brand. Bestyrelsen foranstaltede i september 2009 cykelrydning, hvor et større antal glemte og udrangerede cykler uden navnesedler blev opmagasineret i den gamle nedlagte varmecentral. Alle vil få endnu en chance for at få deres cykel udleveret, inden cyklerne bliver overladt i politiets varetægt. Alle bedes i øvrigt sørge for at låse deres cykler også ved parkering i gården. Forleden var en gruppe unge kommet ind i gården med det åbenlyse formål at finde tilgængelige cykler, hvilket giver anledning til at advare mod at lukke "ubekendte" ind i ejendommen via dørtelefonsystemet. Der er etableret en lille plantegruppe, der er begyndt at beplante rundt omkring på ejendommens arealer. Interesserede, der ønsker at deltage, kan henvende sig til Lene, 29D, 1. sal eller Eva, 29E, stuen th.

Varmeregnskab: Karsten beklagede nok engang, at regnskabet for sidste varmeår ikke var afsluttet. De sidste årsaflysninger er nu foretaget og materialet er klar til afsendelse til Dan-Ejendomme. Den første slutaflysning i det nye varmeår foregår den 12. maj. Ista Danmark har overtaget varmeregnskabsdelen fra Siemens. Det vil dog være den samme person, der aflæser varmemålerne, som foretog varmeaflysning sidste år.

Udført vedligeholdelse: Af større vedligeholdelsesarbejder, der er udført, er etablering af to nye stålporte ud til Blågårdsgade. Det gode, der kan siges om dem, er, at de er pæne. Det mindre gode ved dem er, at de er for smalle og for tunge at åbne. Det er især et problem ved ind-og udkørsel af ladcykler. Bestyrelsen er i gang med at undersøge om en motordreven åbningsfacilitet kan forbedre funktionen. Kristine har stået for indkøb af to nye vaskemaskiner til vaskekælderens og etablering af et nyt bestillings- og betalingssystem. Det er bestyrelsens indtryk, at alle brugerne er meget glade for det nye vaskesystem. Der er etableret postkasser i de seks opgange. I 29C og 29D er resultatet meget fint. I 29 og 29A er det OK. I 29E er det hæderligt. Og i 29B er det ringe: der er blevet meget indsnævret plads i det nederste trappeløb efter monteringen af postkasserne på det eneste sted, de (efter forskrifterne) kunne anbringes.

Vedligeholdelse på vej: Det er aftalt med Eva Røddik, som varetog ådringsmalingen af hoveddørene, at hun afvasker væggene på hovedtrapperne og reparerer og pletmaler skader i malingen. El-oplåsnings-installation af porten ud til haveanlægget er bestilt hos elektrikeren. Der vil blive isat nye skråtstillede trælåger i kældernedgangen til den gamle varmecentral og udskiftet et antal utætte loftsvinduer i de to bagerste køkkentrapper og på loftsgangene.

Vedligeholdelse under planlægning: Kommende vedligeholdelsesarbejder vil være indhentning af tilbud på installation af vandmålere. Bestyrelsen har netop modtaget et notat fra ingeniør Carsten Nielsen, Dan-Ejendomme, om etablering af vandmålere i ejendommen. Konklusionen talte ikke imod etablering. Der skal derfor arbejdes videre med tilbudsindhentning og økonomiske beregninger. Der vil endvidere skulle udskiftes varmemålere og ordnes loftplader i nogle lejligheder efter vandskader.

Altanetablering: Efter generalforsamlingen i 2009 foretog bestyrelsen høring blandt de 20 kommende altanindehavere ud mod rotunden om ønsker til altandøre. Altan.dk underskrev kontrakten den 20. maj 2009. Den 26. juni 2009 sendte altan.dk projektansøgning til kommunen - desværre uden at bestyrelsen havde fået materialet til godkendelse forinden. Ud over forskellige fejl i materialet var der indtegnet lisener, som er en slags lodrette fastgørelsesbjælker anbragt på murene. Ifølge det tilbud fra altan.dk vi havde skrevet kontrakt ud fra, skulle altanerne imidlertid indspændes i facaderne, som er en usynlig løsning, der så langt er at foretrække. I september måtte altan.dk så ud at foretage opmålinger af bl.a. murværket for at kunne udarbejde ændringer i projekt materialet til byggesagskontoret i Københavns Kommune. Bestyrelsen underskrev kontrakten den 29. oktober 2009. I december 2009 stillede byggesagskontoret brandkrav til etablering af de 20 altaner ud mod rotunden: enten skulle altanerne afkortes i længden eller også skulle vinduerne i trappetårnene tilmures, og der skulle etableres lodrette stigstrengene og røglemme. Bestyrelsen modtog derefter et tilbud fra altan.dk på tilmuring af de 20 vinduer i trappetårnene og etablering af 10 nye vinduesåbninger i murene i trappetårnene direkte ud mod rotunden. Tilbuddet lød på 112.000 kr., hvilket arkitekt Karl Lassen fandt var ret billigt. Bestyrelsen henviste til fastprisaftalen i kontrakten men tilbød at betale de 31.500 kr., som foreningen ville spare ved ikke længere at skulle etablere jernstænger og ikke-transparent film i de nuværende trappetårnsvinduer. Man enedes om dette. Efter nytår efterlyste byggesagskontoret en ny fuldmagt med tilladelse til etablering af de ti altaner ud mod Blågårdsgade 27 fra A/B Blågårdsgade 25-27, idet tilladelsen, vi fik i 2007, blev betragtet som forældet. Nabeforeningen gav os dog hurtigt en ny tilladelse. Her står sagen, og vi kan blot afvente den endelige byggetilladelse. Tidsplanen opererer med en 7 måneders periode fra byggetilladelsen

foreligger, til alle altaner er sat op, heraf vil produktionstiden på altaner og døre være på 10-12 uger og montageperioden være på 15 uger.

Indretning af kælderrum: Karsten mindede om de tre rum i kælderen afsat til særlige formål. Initiativet til at få dem igangsat er for børnerummet hos forældrene. Det rum, der var dedikeret til at skulle fungere som syrum, havde ingen i foreningen taget initiativ til at indrette, så nu vil det blive indrettet til arkiv til opbevaring af alle foreningens papirer. Der er salpeter-udblomstninger på væggene i børnerummet og i det kommende arkivrum. Begge rum vil blive repareret og malet, inden arkivet etableres. Endelig er der værkstedet, hvortil nøgle kan lånes hos bestyrelsen.

Arrangementer: Der var inviteret til foreningens 25-års-jubilæum i Korsgadehallen i efteråret. Hallen var lejet inkl. to vagter, aftale om middagsmenu var indgået med en kok, og to barpiger var hyret. Det hele måtte desværre aflyses, da der kun var 31 tilmeldte. Foreningen inviterede så til en spisning den 1. marts 2010 på Restaurant Ranees. Her kom så 61 tilmeldinger, der betød, at arrangementet af pladsmangel måtte flyttes til Restaurant Ayuttaya. De 13 deltagende børn hyggede sig vist meget godt, men serveringen var desværre så langsommelig, at mange måtte forlade arrangementet, inden middagen var omme.

Firkantnet: Bestyrelsen har tidligere orienteret om prisstigningerne på TV-pakkerne pr. 1. januar 2010: fra 45 kr. til 52 kr. pr. måned for lille pakke, fra 180 kr. til 194 kr. pr. måned for mellempakke og fra 255 kr. til 280 kr. pr. måned for fuldpakke. Dan-Ejendomme har dog ikke igangsat prisstigningerne, så alle Firkantnet-TV-abonnenter i foreningen kan forvente opkrævning fra Dan-Ejendomme af differencebeløbene tilbage fra 1. januar 2010.

Administration: Foreningens kontaktpersoner hos Dan-Ejendomme as er fortsat Thomas Vester og Lone Koch Stausgaard. Sidstnævnte varetager de praktiske opgaver omkring ejendommens drift.

Økonomi: Foreningens økonomi er fortsat god: for tolvte år i træk er det således ikke nødvendigt at indstille til forhøjelse af andelsafgiften. Og så er det ydermere i år muligt og forsvarligt at stille forslag om nedsættelse af andelsafgiften med 15 % ved at flytte likviditet fra bankkontoen til nedbringelse af prioritetsgælden. Vores nuværende bankforbindeles, Nordea, er begyndt at beregne sig en efter bestyrelsens opfattelse unødvendig høj renteforskel på 6,25 % via 0,5 % på indlån og 6,75 % på udlån. Så bestyrelsen er på udkig efter samarbejde med en anden bank, hvilket skulle kunne styrke den gode økonomi yderligere.

Formandsafgang Karsten afsluttede beretningen, som samtidig blev hans sidste i foreningen. Han var dog ikke ved at fraflytte ejendommen lige med det samme, idet han havde indgået aftale med resten af bestyrelsen om pr. 1. august 2010 i op til et år at fremleje lejeboligen 29B stuen th., der ville blive ledig fra samme dato. Lejevilkårene ville være uændrede bortset fra, at det var aftalt, at fremlejermålet kunne opsiges af fremlejer med en måneds varsel. Herudover ville den afgående formand fortsætte med at arbejde for foreningen indtil fraflytning, herunder med afslutning af nuværende opgaver, overdragelse af opgaver til den nye bestyrelse, organisering af foreningens arkiver og med sær opgaver efter nærmere aftale med den nye bestyrelse. Der ville nok i regi af den nye bestyrelse kunne forventes en del ændringer af nuværende procedurer, heriblandt rationaliseringer af nuværende særligt tidskrævende opgaver og indkøb af opgaveløsning via omlægning til brugerbetaling.

Karsten indstillede hermed beretningen til godkendelse.

Beretningen blev herefter godkendt med applaus uden formel afstemning.

Ad 2 Karsten forelagde årsrapporten og bestyrelsens forslag om, at foreningens formue ansættes ud fra den foretagne valuarvurdering, og at andelskronen fastsættes til 240 indtil næste ordinære generalforsamling. Vedrørende årsrapporten blev nogle tal "uddybet": i note 3 på side 10 vedrørte af de 104.340 kr. i vedligeholdelse de 62.000 kr. indkøb af 2 nye vaskemaskiner og 35.000 kr. indkøb af det nye betalingssystem. I note 4 vedrørte af de 31.913 kr. til møder og generalforsamling de 22.000 kr. afholdelse af ejendommens 100 års-jubilæum, som ikke var blevet udgiftsført af Dan-Ejendomme i 2008. I note 5 vedrørte af de 80.605 kr. for komplementerende bygningsdele 45.000 kr. ådringsmaling af indgangsdørene i 29E, og af beløbet 189.200 kr. for porte og postkasser vedrørte 155.000 kr. de to nye porte og 33.000 kr. postkasserne i opgangene.

Jess spurgte om, hvor mange rede penge foreningen havde. Karsten svarede, at ved årsskiftet var indeståendet på bankkontoen på godt 2,3 mio. kr. Foreningens egenkapital var derimod ikke et udtryk for likvider, men en rent regnskabsteknisk konto, hvor årets over- eller underskud blev overført til.

Jess, 29E, spurgte endvidere om ejendommens nettogæld er 9 mio. kr. Karsten svarede, at de to 4 %'s realkreditlån på tilsammen knapt 9 mio. kr. i kursværdi godt kunne betragtes som en slags nettogæld ud fra den betragtning, at det var de eneste af realkreditlåne, som foreningen betalte den fulde ydelse på.

Jann, 29, spurgte til valuar Lars Wismanns bedømmelse af, at beløbet for renholdelse er for stort. Karsten svarede, at Lars Wismann havde frafaldet synspunktet efter at have fået forklaret, hvordan de godt 338.000 til renholdelse fordelte sig med godt 119.000 kr. til Gårdlauget og godt 95.000 kr. til renovation.

Jann, 29, spurgte endvidere til Lars Wismanns synspunkt om, at administrationsbeløbet er for højt. Karsten svarede, at bestyrelsen var meget tilfredse med at kunne trække på den dybe specialviden som kernemedarbejderne i Dan-Ejendomme sad inde med, og som foreningen fik adgang til og mente, at foreningen fik godt udbytte af administrationsbidraget. Så må vi nok leve med, at opgaveløsningerne hos administrator undertiden tager noget længere tid end tidligere.

Foreningens årsrapport blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsens forslag om, at foreningens formue ansættes ud fra den foretagne valuarvurdering, og at andelskronen fastsættes til 240 indtil næste ordinære generalforsamling blev vedtaget uden formel optælling af stemmerne for forslaget. 2 stemmer var imod forslaget. Hermed var forslagene fra Sofie, 29E, bortfaldet.

Ad 3 Karsten forelagde drifts- og likviditetsbudget, bestyrelsens forslag om at nedbringe foreningens prioritetsgæld med 2.5 mio. kr. ved træk på foreningens bankkonto og bestyrelsens forslag om at nedsætte andelsafgiften med 15 % pr. 1. juli 2010 til samlet godkendelse.

Søren, kommende andelshaver i 29A, 4. sal tv., spurgte om, hvad baggrunden var for at nedbringe gælden nu, og så senere at skulle ud at optage lån til nye projekter. Karsten svarede, at det jo godt kunne se lidt molboagtigt ud. Bestyrelsen var på en tidligere generalforsamling blevet pålagt at stille forslag om etablering af tagterrasse, så snart altanprojektet var afsluttet. Ved beslutning herom skulle foreningen så ud at optage nyt lån til finansieringen. Men det ville være økonomisk sundere at skulle tage stilling til et projekt, når det samtidig ville udløse stigninger i andelsafgiften, end hvis foreningen havde likvide midler, så en beslutning ikke ville "koste" det enkelte medlem noget. Det kunne betyde beslutning om et projekt, der ikke var behov for, blot fordi det var "gratis". Søren, 29, supplerede med, at økonomien i ejendommen var meget sund, der ville ikke være behov for større vedligeholdelsesarbejder i ejendommen i de næste mange år. Kun beslutninger om gennemførelse af ekstraordinære projekter ville udløse behov for ny låneoptagelse. Cecilie, 29E, undrede sig over, at der i forslaget med eksempler på nuværende andelsafgift var angivet, at nuværende andelsafgift for en 2-værelses lejlighed var 1.919 kr., når hun og Jesper kun betalte 1.896 kr. om måneden. Karsten svarede, at foreningen ved stiftelsen havde bygget på den daværende eksisterende lejefordeling,

og her var lejen i stuelejlighederne og i femtesalslejlighederne lavere end lejen i tilsvarende lejligheder på de øvrige etager.

Bestyrelsens forslag om nedbringelse af prioritetsgælden med 2.5 mio. kr., om budget A og om nedsættelse af andelsafgiften med 15 % pr. 1. juli 2010 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad 4 Forslag

1. Karsten oplyste, at forslaget om bestyrelsens bemyndigelse til at optage kreditforeningslån til finansiering af op til 31 altaner var vedtaget på en tidligere generalforsamling. Grunden til, at det nu blev genfremsat, var at sikre, at den tidligere beslutning ikke af kreditforeningen kunne blive bedømt som værende forældet. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
2. Karsten begrundede, hvorfor forslaget om ændring af vedtægternes § 3 og § 14 var stillet. Vedtagelse ville betyde, at långivere til køb af andele i foreningen ville få større sikkerhed for de udlånte midler. Og det skulle gerne medvirke til at interesserede købere kunne få lettere adgang til at få lånefinansieret køb af andele i foreningen, og sælgere af andele i foreningen bedre mulighed for at finde købere til deres andele. Jesper, 29E, spurgte, om en køber på en tvangsauktion skulle godkendes af bestyrelsen. Karsten svarede benægtende hertil, men at en eventuel fremlejer indstillet af køberen skulle godkendes af bestyrelsen. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten gik herefter over til forslag fra medlemmerne. Da Sofies forslag om andelskronen var bortfaldet, var tilbage kun Rosemarys forslag om tjek af ventilationssystemet. Søren opfordrede endvidere til, at alle åbnede for ventilationen. Bettina, 29C, oplyste, at hendes ventilation ikke kunne reguleres. Søren opfordrede alle til at komme frem med, hvad der ikke fungerede. Karsten oplyste, at ventilationssystemet var rensat for nyligt, og at det iflg. Steen Holm fra blikkenslagerfirmaet Gliese, var Rolls-Royce-udgaven inden for ventilationssystemer, da det bl.a. havde automatisk indregulering. Der er således ikke behov for nogen form for justering. Ved almindeligt brug kan der ikke komme madlugt ind i lejlighederne via ventilationssystemet. Hvis der er installeret en motordreven emhætte, vil denne kunne give problemer i andre lejligheder. Søren konkluderede, at forslaget ikke kunne bringes til afstemning, eftersom ventilationssystemet havde automatisk indregulering, men at bestyrelsen ville foranstalte en gennemgang af systemet for at

se, om der skulle være tilsluttet en motordreven emhætte, der i så fald skulle afmonteres.

Ad 5 Valg af bestyrelse.

Anders Holst Nymark blev valgt som formand (for 1 år)

Søren Rasmussen blev genvalgt og Trine Marie Madsen blev valgt som bestyrelsesmedlemmer (begge for 2 år)

Pelle Pape blev valgt som bestyrelsesmedlem (for 1 år)

Anders Juul og Morten Buus blev valgt som suppleanter (for 1 år)

Ikke på valg var Marie Juul som sidste år blev valgt som bestyrelsesmedlem (for 2 år)

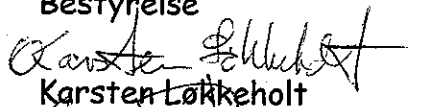
AD 6 Valg af administrator og revisor

Som administrator genvalgtes Dan-Ejendomme og som revisor genvalgtes Revisionsinstituttet v/ Jørn Andersen.


Ad 7 Eventuelt

Søren takkede den afgående formand for indsatsen som formand gennem 22 år og Karsten takkede Pia for indsatsen i bestyrelsen gennem 12 år. Jesper takkede for fornyelsen i vaskekælderens og det nye bestillingssystem af vasketider via nettet. Bettina henstillede til, at man undlader at parkere ladcykler i cykelstativerne, da hver af dem optager to pladser i stativet. Endelig takkede Søren for god ro og orden under generalforsamlingen.

Bestyrelse


Karsten Løkkeholt


Søren A. Rasmussen

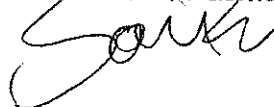

Pia Langvad


Marie Juul


Kristine Holst

Dirigent

Søren A. Rasmussen



Referent


Vivian Løkkeholt

Bestyrelsens forslag til den ordinære generalforsamling den 3. maj 2010:

Til dagsordenens pkt. 2:

Det foreslås, at foreningens formue ansættes ud fra handelsværdien som udlejningsejendom, og at der som handelsværdi anvendes den af Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S, den 8. marts 2010 foretagne vurdering. Det foreslås endvidere, at andelskronen med grundlag i handelsværdien fastsættes til 240 med virkning til næste ordinære generalforsamling. Hvis der ikke er flertal for at ansætte foreningens formue ud fra handelsværdien, foreslår bestyrelsen i stedet, at foreningens formue ansættes ud fra den offentlige vurdering. Det foreslås i dette tilfælde, at andelskronen med grundlag i den offentlige vurdering fastsættes til 225 med virkning til næste ordinære generalforsamling.

Baggrund for forslaget

Bestyrelsen indstiller til, at foreningens formue ansættes ud fra handelsværdien, idet det så er muligt at fastholde den nuværende andelskrone på 240. Nogle af de nyindflyttede andelshavere har betalt for deres andel uden afslag i den nuværende andelsværdi. Ved at fastholde den nuværende andelskrone, får de ved videresalg mulighed for at sælge andelen til samme andelsværdi, som de selv har betalt. Denne mulighed har de ikke, hvis foreningens formue ansættes ud fra den offentlige vurdering.

Til dagsordenens pkt. 3:

Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at foretage ekstraordinært afdrag på foreningens prioritetsgæld ved hertil at anvende 2.5 mio. kr. ved træk på foreningens bankkonto, idet lånet med kursværdi pr. 31/12 2009 på 1.102.623 indfries helt og restbeløbet anvendes til nedbringelse af lånet med kursværdi på 7.891.135 kr. pr. 31/12 2009 (se note 13 på side 13 i årsrapport 2009). Det foreslås endvidere, at den herved opnåede besparelse anvendes til delvis finansiering af en nedsættelse af andelsafgiften med 15 % pr. 1. juli 2010.

Baggrund for forslaget

Bestyrelsen havde fra november 2008 til november 2009 anbragt 1.7 mio. kr. af foreningens midler på en konto med 1 års binding til en rente på 5,88 % p.a. Ved det

ene års binding opnåede foreningen en renteindtægt på ca. 100.000 kr. Det er imidlertid ikke længere muligt at få en særlig god forrentning af frie midler. Foreningen får således pt. kun 0,5 % p.a. af indeståendet på bankkontoen. Ved at nedbringe prioritetsgælden med de foreslåede 2.5 mio. kr. vil foreningens likviditet på årsbasis blive forbedret med godt 200.000 kr. Renter og bidrag på foreningens realkreditlån vil således blive reduceret med ca. 140.000 kr. og afdrag reduceret med ca. 90.000 kr. (beregningen vedrørende 2010).

Vi vedlægger 5 budgetter, der viser konsekvenserne ved det foreslåede afdrag på prioritetsgælden og nedsættelse af andelsafgiften.

Budget A er det budget, bestyrelsen indstiller til godkendelse. Budgettet er under forudsætning af, at prioritetslånene som foreslået bliver nedbragt med 2.5 mio. kr. medio 2010, og at andelsafgiften bliver nedsat med 15 % pr. 1. juli 2010. Ved disse forudsætninger vil der være 535.000 kr. til vedligeholdelse i 2010.

Budget B er under forudsætning af, at prioritetslånene som foreslået bliver nedbragt med 2.5 mio. kr. medio 2010, og at andelsafgiften forbliver uændret. Ved disse forudsætninger vil der være 681.000 kr. til vedligeholdelse i 2010.

Budget C er et fiktivt budget opstillet under forudsætning af, at prioritetslånene blev nedbragt med 2.5 mio. kr. primo 2010, og at andelsafgiften ligeledes primo 2010 blev nedsat med 15 %. Ved disse forudsætninger ville der være 500.000 kr. til vedligeholdelse i 2010.

Budget D er et fiktivt budget opstillet under forudsætning af, at prioritetslånene blev nedbragt med 2.5 mio. kr. primo 2010, og at andelsafgiften forblev uændret i 2010. Ved disse forudsætninger ville der være 792.000 kr. til vedligeholdelse i 2010.

Budget E er opstillet under forudsætning af, at ejendommens driftskonto fortsat anvendes som parkeringsplads for den forholdsvis store likviditet (ca. 2.3 mio. kr. pr. 31. december 2009), og at andelsafgiften forbliver uændret i 2010. Ved disse forudsætninger vil der være 585.000 kr. til vedligeholdelse i 2010.

Det kan ses af **Budget A**, at der vil være 535.000 kr. til vedligeholdelse, hvis prioritetslånene bliver nedbragt, og andelsafgiften nedsat som foreslået. Det vil

være fuldt tilstrækkeligt set på baggrund af vedligeholdelsesforbruget de foregående år.

For at se konsekvenserne på årsbasis for beløb til vedligeholdelse ved nedsættelse af andelsafgiften er **Budget C** opstillet. Det kan ses, at der ville være 500.000 kr. til vedligeholdelse i 2010, hvis prioritetslånene var blevet nedbragt med 2.5 mio. kr. ved sidste årsskifte og andelsafgifterne nedsat med 15% ved samme lejlighed. Også 500.000 kr. vil være tilstrækkeligt at afsætte til vedligeholdelse.

Hvis prioritetslånene bliver nedbragt som foreslået, uden at andelsafgifterne samtidig nedsættes, vil det betyde, at foreningen igen vil begynde at ophobe kapital, med mindre der foretages ekstraordinære istandsættelsesarbejder. Af **Budget B** ses, at der vil være 681.000 kr. til vedligeholdelse i 2010, hvis lånene bliver nedbragt medio 2010. Og af **Budget D** ses det tilsvarende beløb på årsbasis: 792.000 kr., hvis lånene var blevet nedbragt primo 2010.

Budget E er ikke attraktivt. Det bygger på, at de nuværende realkreditlån bibeholdes, og foreningens likviditet bliver stående til den nuværende meget ringe forrentning.

Bestyrelsen skønner, at det ved nedsættelse af andelsafgiften som foreslået, vil være muligt at fastholde den lavere andelsafgift i nogle år, eller indtil det eventuelt besluttet at gennemføre ekstraordinært omkostningskrævende aktiviteter.

Hvad opnås med nedsættelse af andelsafgiften?

I første omgang vil andelshaverne opnå en besparelse. For typiske lejligheder vil nedsættelsen af andelsafgiften med 15% medføre følgende besparelser:

	nuværende andelsafgift kr. pr. måned	nedsat andelsafgift kr. pr. måned	besparelse kr. pr. år
2 vær. 60 kvm	1.919	1.631	3.456
3 vær. 84 kvm	2.630	2.236	4.728
4 vær. 112 kvm	4.013	3.411	7.224
5 vær. 130 kvm	4.642	3.946	8.352

Dernæst vil det formentlig gøre det lettere for medlemmerne at sælge deres andele, hvis andelsafgiften nedsættes. Der er mange andele til salg i København for tiden. Foreningens medlemmer er dermed i en slags konkurrencesituation med andre udbydere af andele, hvor en mulig køber ud over prisen på en andel og attraktionen ved den tilhørende lejligheden også vil se på størrelsen af den månedlige ydelse. En lavere månedlig andelsafgift skulle alt andet lige stille medlemmerne gunstigere i en salgssituation.

Til dagsordenens pkt. 4:

1. Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at optage kreditforeningslån til finansiering af op til 31 altaner ud fra budgettet for de 31 altaner på 3.393.234 kr. inkl. moms og ekskl. låne- og udlånsomkostninger, idet det reelle lånebeløb inkl. disse omkostninger beregnes forholdsmæssigt ud fra de 31 andelshaveres konkrete låneønsker vedrørende egen altan.

Baggrund for forslaget

Forslaget blev vedtaget på sidste års generalforsamling, og bestyrelsen er af den formening, at vedtagelsen fortsat er gyldig. Årsagen til at forslaget alligevel genfremsættes, er, at vi gerne vil sikre, at der ikke skal opstå tvivl om beslutningsgrundlagets fortsatte gyldighed, når lånet skal optages. Al baggrundsinformation om forslaget fremgår af referatet af generalforsamlingen afholdt den 6. maj 2009.

2. Det foreslås, at vedtægternes §3 og §14 ændres med de tilføjelser og ændringer, der fremgår af det markerede (se nedenfor)

§ 3

- Medlemmer** (3.1) Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.

- B) Andre andelshavere i foreningen har dernæst fortrinsret via intern venteliste efter datoen for første lejlighedsovertagelse i foreningen. Har 2 eller flere andelshavere overtaget lejligheder pr. samme dato er rækkefølgen efter dato for indgåelse af overtagelsesaftalen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse tilbydes den således ledigblevne lejlighed andre andelshavere på intern venteliste.
- C) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. De nærmere regler for indtegnning på den eksterne venteliste fastsættes af generalforsamlingen.
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. Ventelisterne skal på begæring forevises foreningens medlemmer. Ønsker ingen på ventelisterne at overtage andelen, overgår indstillingsretten til den fraflyttende andelshaver (iflg. pkt. D).

- (14.3) Er indstillingsretten overgået til den fraflyttende andelshaver (iflg. pkt. D), og kan andelshaveren ikke umiddelbart finde nogen, der ønsker at overtage andelen, kan andelshaveren fremleje sin lejlighed i op til 6 måneder med mulighed for forlængelse i yderligere maksimalt 6 måneder. Andelshaveren skal, forinden fremleje kan finde sted, anmode bestyrelsen om at tilbyde indtegnede på foreningens ventelister at overtage andelen til 90 % af den på den seneste generalforsamling fastsatte andelsværdi med tillæg for forbedringer på lejligheden. Fra begæringen er fremsat, har bestyrelsen 4 uger til at anvise en ny andelshaver. Ønsker ingen på ventelisterne at overtage andelen til den reducerede pris, kan andelshaveren fremleje lejligheden i indtil 6 måneder. Forud for fremleje skal bestyrelsen godkende fremlejeforholdet. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives.

(14.4) Andelen tilbydes kun til indtegnede på foreningens ventelister en enkelt gang, selvom det senere måtte vise sig, at andelshaver kan eller vil sælge andelen til en lavere pris. Undtagelse herfra er tilbud efter retningslinierne i § 14 stk. 3.

Baggrund for forslagene

Forslaget om at ændre § 3 stilles for at give en panthaver i form af en bank eller en anden långiver, mulighed for - som ufyldstgjort panthaver i en andel i foreningen - at kunne overtage andelen på tvangsauktion. Forslaget stilles imidlertid ikke mindst for at mulige långivere af vedtægterne kan se, at udlån mod pant i en andel i foreningen ved en eventuel senere tvangsauktion kan sikres via køb af andelen og efterfølgende

fremleje og salg. Herved vil potentielle købere af andele i foreningen få bedre lånemuligheder. Som det er i dag afviser flere banker at yde lån til køb af andelsboliger, da en bank ikke har mulighed for at sikre et eventuelt pant via overtagelse af andelen på en tvangsauktion, idet en bank ikke har mulighed for at overholde bopælspligten. Når potentielle købere får bedre lånemuligheder, kommer det indirekte foreningens medlemmer til gode, når de står for at skulle sælge deres andele, idet det vil kunne forbedre salgsmulighederne.

Forslaget om at tilføje et nyt punkt i § 14, hvorefter indtegnede på ventelisterne kun får tilbudt en andel en enkelt gang, er blot en præcisering og helt i overensstemmelse med gældende praksis i foreningen. Hvis en indtegnet på ventelisten er interesseret i at overtage en andel, kan vedkommende enten afgive tilbud eller bede sælger om at blive orienteret om eventuelt afslag i andelsværdien undervejs i det senere salgsforløb for at få lejlighed til eventuelt at afgive et tilbud - eller et fornyet tilbud. Bestyrelsens orientering til de opskrevne på ventelisterne sker altid til maksimalprisen (summen af andelsværdien og de vurderede forbedringer). Ønsker ingen via ventelisterne at overtage en andel til maksimalprisen er det op til parterne selv efterfølgende at føre eventuelle forhandlinger om afslag i andelsværdien.

Forslag fra medlemmerne til den ordinære generalforsamling den 3. maj 2010:

Forslag fra Sofie Castella, 29E:

Forslag 1

Det foreslåes, at foreningens formue ansættes ud fra handelsværdien som udlejningsejendom, og at der som handelsværdi anvendes den af Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S, foretagne vurdering. Det foreslåes endvidere, at andelskronen med grundlag i handelsværdien fastsættes til 240 med virkning til næste ordinære generalforsamling.

Hvis der ikke er flertal for at ansætte foreningens andelskrone til 240, foreslåes det at vedtage en mere konservativ fastsættelse af andelskronen stadig baseret på Lars Wismans vurdering, på 235.

Forslag 2

Det foreslåes, at foreningens formue ansættes ud fra handelsværdien som udlejningsejendom, og at der som handelsværdi anvendes den af Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S, foretagne vurdering. Det foreslåes endvidere, at andelskronen med grundlag i handelsværdien fastsættes til 240 med virkning til næste ordinære generalforsamling.

Hvis der ikke er flertal for at ansætte foreningens andelskrone til 240, foreslåes det at vedtage en mere konservativ fastsættelse af andelskronen stadig baseret på Lars Wismans vurdering, på 230.

Forslag 3

Det foreslåes, at foreningens formue ansættes ud fra handelsværdien som udlejningsejendom, og at der som handelsværdi anvendes den af Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S, foretagne vurdering. Det foreslåes endvidere, at andelskronen med grundlag i handelsværdien fastsættes til 240 med virkning til næste ordinære generalforsamling.

Hvis der ikke er flertal for at ansætte foreningens andelskrone til 240, foreslåes det at vedtage en mere konservativ fastsættelse af andelskronen stadig baseret på Lars Wismans vurdering, på 225.

Baggrund for forslag SC4-6

En nedsættelse af andelskronen vil som bestyrelsen ganske rigtigt skriver, betyde et tab for os andelshavere der har købt andelen til fuld pris. Det skal understreges, at ingen er tvunget til at sælge til fuld andelskrone, og det står derfor en hver frit for at sælge til under andelskronen. Men jeg personligt, vil gerne have mulighed for at sælge min andelslejlighed til den pris jeg har givet, og dermed undgå gældsættelse.

Regneeksempler:

Andelsværdi ved 240: 1.400.000

Andelsværdi ved 235: 1.370.833, tab: 29.167

Andelsværdi ved 230: 1.341.667, tab: 58.333

Andelsværdi ved 225: 1.312.500, tab: 87.500

Andelsværdi ved 220: 1.283.333, tab: 116.667

Forslag fra Rosemary Groome, 29E:

Forslag: Jeg forslår at bygningens ventilations system checkes grundigt igennem, og undersøges for at sørge for at den stadigvæk fungerer optimalt - og at systemmet gøres rent, justeres, eller repareres, hvis der er behov for dette.

Begrundelse: Vi har boet i foreningen siden 2004. I denne tid har vi aldrig været generet af lugter fra madlavning eller rygning ind i vores lejlighed. Siden ca. forår 2009, har vi flere gange erfaret at lugter fra madlavning eller rygning blæser ind i vores lejlighed igennem ventilatoren i vores køkken. Vi har også erfaret at der kommer meget mere støv og fedt i vores køkken en der plejer at gøre. Dertil kommer at jeg har flere gange lagt mærke til lugte fra madlavning eller rygning ned i vaske kælderen. Dette kunne tyde på at ventilatoren ikke længer fungerer optimalt. På Karstens opfordring har jeg checket med 3 ud af 5 lejligheder i min opgang (t.v.), og da fandt jeg at 2 af disse havde lukket for deres ventilator i køkkenet. Disse lukket ventilatorer blev så genåbnet. I ca. en måned herefter har problemet med lugter der kommer igennem ventilatoren, og ekstra støv og dårliger udsugning, forbedret sig - men nu er der igen kommet problemer med ventilatoren: Alle ved nu at denne ventilator skal holdes åben, og hvorfor, så jeg kan kun gå ud fra at systemmet ikke længere fungere optimalt og trænger til justering eller rengøring.

Mvh. Rosemary