

Til medlemmerne i andelsboligforeningen

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2015

År 2015, torsdag den 30. april, kl. 18.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A-E. Generalforsamlingen blev afholdt i krypten i koncertkirken Blågård, 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:

Forslag 1) Tagreovering

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at arbejde videre med to ud af tre nedenstående forslag, som der senere skal stemmes endeligt om, på en ekstraordinær generalforsamling:

Forslag 1 – Renovering af eksisterende tag med bevarelse af konstruktion og efterisolering i det omfang det er muligt, budgetteret til et finansieringsbehov på ca. 6.250.000 kr.

Forslag 2 – Renovering af eksisterende tag med eksisterende tagkonstruktion og efterisolering, der i videst muligt omfang tilpasses nye krav, samt flytning af pulterrum til kælder og etablering af nyt ventilationsanlæg, budgetteret til et finansieringsbehov på ca. 10.450.000 kr.

Forslag 3 – Renovering af eksisterende tag. Taget opbygges så det forberedes for etablering af tagterrace. Taget opbygges således, at det isoleringsmæssigt lever op til gældende bygningsreglement, pulterrum nedlægges og placeres i kælder. Det eksisterende ventilationsanlæg erstattes af et nyt anlæg, budgetteret til et finansieringsbehov på ca. 14.500.000 kr.

Forslag 2) Vedtægtsændring af §§ 10 og 11

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af §§ 10 og 11 i vedtægterne.

Forslag fra andelshavere:

Forslag 3) Trapperum og hovedtrapper

Forslag 4) Lejeforhold vedrørende lejemål beliggende Blågårdsgade 29B, st. th.

5. Valg til bestyrelsen.

| | |
|--|------------------------------|
| Formand Michaël Desveaux, 29E, st. th. | (på valg, genopstiller) |
| Rasmus Nielsen, 29A, 1. th. | (på valg, genopstiller ikke) |
| Mikkel Holst, 29A, 1. th. | (på valg, genopstiller ikke) |
| Inger Marie Vennize, 29B, 3. tv. | (ikke på valg) |
| Kaspar Villadsen, 29, 4.tv. | (træder ud) |

Suppleanter:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Nikolai Kjær, 29E, 5. th. | (på valg, genopstiller) |
| Søren Riis-Vestergaard, 29A, 4. tv. | (på valg, genopstiller til bestyrelsen) |

6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

Til generalforsamlingen var fremmødt 39 andelshavere, heraf var 3 repræsenteret ved fuldmagt. Foreningens administrator DEAS A/S var repræsenteret ved afdelingschef (andelsboligforeninger) Thomas Vester, afdelingsdirektør (Byggeteknisk rådgivning) Kristian Kongstad, kunderådgiver Tim Larsen og ejendomsadministrator Stine Roum.

Formand Michaël Desveaux bød alle 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 i alle punkter på dagsordenen.

Ad punkt 1. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesmedlem Mikkel Holst aflagde, på bestyrelsens vegne, årsberetningen.

Bestyrelsesmedlem Mikkel Holst præsenterede bestyrelsen. Herefter blev nye andelshavere budt velkommen i foreningen.

Bestyrelsen har i det forgangne år brugt meget tid på tagprojektet samt dørtelefonlægget/automatiske porte.

Bestyrelsen benyttede også lejligheden til at minde andelshaverne om, at man skal tage kontakt til bestyrelsen inden man igangsætter ombygningsarbejder i lejlighederne.

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

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

Dirigenten foretog en gennemgang af årsrapporten for 2014, der udviste et positivt driftsresultat før afdrag på kr. 202.454. Der har i årets løb været anvendt kr. 483.333 på vedligeholdelse og større vedligeholdelsesarbejder. Dirigenten gjorde opmærksom på, at andelshaverne ville blive efterreguleret i antennebidrag fra 2012 til 2015.

Status med en balance på kr. 127.491.193.

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

Andelskronen kunne med baggrund i den seneste valuarvurdering fastsættes til en maksimal andelskrone på 334,19. Bestyrelsen indstillede en andelskrone på 300,00. Efter en debat om fordele og ulemper ved vedtagelsen af en maksimal andelskrone kontra en lavere andelskrone blev der stillet et ændringsforslag om at fastholde andelskronen på 290. Dirigenten satte herefter den indstillede andelskrone til afstemning. Ved afstemningen kunne det konstateres, at den indstillede andelskrone ikke blev vedtaget. Dirigenten satte herefter ændringsforslaget med en andelskrone på 290 til afstemning. Afstemningen viste at generalforsamlingen, med overvældende flertal, havde vedtaget en andelskrone på 290,00.

Dirigenten konkluderede derpå, at andelskronen frem til næste ordinære generalforsamling er fastsat til 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 2015. Budgettet ser ud som følger:

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Indtægter | |
| Boligafgift andelshavere..... | 1.553.500 |
| Boligleje..... | 59.100 |
| Erhvervsleje..... | 392.200 |
| Vaskeriindtægter..... | 32.000 |
| Andre indtægter..... | 21.300 |
| I alt..... | 2.058.100 |
| Renteindtægter..... | 0 |
| Indtægter i alt..... | 2.058.100 |
| Udgifter: | |
| El, vand og renovation | |
| Ejendomsskatter..... | 242.600 |
| El..... | 52.000 |

| | |
|--|------------------|
| Renovation..... | 138.700 |
| Øvrige afgifter..... | 139.500 |
| Forsikringer og abonnementer | |
| Forsikringer..... | 55.100 |
| Abonnementer..... | 51.300 |
| Vicevært og renholdelse | |
| Trappevask..... | 118.500 |
| Anden renholdelse..... | 3.000 |
| Administrationsomkostninger | |
| Administrationshonorar..... | 110.200 |
| Andre honorarer..... | 18.000 |
| Godtgørelse til bestyrelse..... | 16.000 |
| Revisor..... | 16.000 |
| Valuar..... | 16.000 |
| Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab..... | 37.500 |
| Gebyrer, tingbogsattester m.v..... | 6.000 |
| Porto..... | 4.500 |
| Mødeudgifter..... | 12.000 |
| Øvrige foreningsudgifter..... | 35.800 |
| Løbende vedligeholdelse | |
| Løbende vedligeholdelse..... | 120.000 |
| Større vedligeholdelsesudgifter | |
| Klargøring af tagprojekt..... | 60.000 |
| Udarbejdelse vedligeholdelsesplan..... | 40.000 |
| Opgaver sfa. vedligeholdelsesplan..... | 230.000 |
| Automatisk døråbner til bagporten..... | 20.000 |
| Forsønnelsesprojekter bl.a. indregården..... | 30.000 |
| Øvrige udgifter | |
| Renteudgifter..... | 188.200 |
| Skat..... | 10.000 |
| Samlede udgifter i alt..... | 1.770.900 |
| Driftsresultat..... | 287.200 |
| Afdrag på prioritetsgæld..... | -279.900 |
| Årets resultat..... | 7.300 |

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

Forslag fra bestyrelsen:

Forslag 1) Tagrenovering

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at arbejde videre med to ud af tre nedenstående forslag, som der senere skal stemmes endeligt om, på en ekstraordinær generalforsamling:

Forslag 1 – Renovering af eksisterende tag med bevarelse af konstruktion og efterisolering i det omfang det er muligt, budgetteret til et finansieringsbehov på ca. 6.250.000 kr.

Forslag 2 – Renovering af eksisterende tag med eksisterende tagkonstruktion og efterisolering, der i videst muligt omfang tilpasses nye krav, samt flytning af pulterrum til kælder og etablering af nyt ventilationsanlæg, budgetteret til et finansieringsbehov på ca. 10.450.000 kr.

Forslag 3 – Renovering af eksisterende tag. Taget opbygges så det forberedes for etablering af tagterrace. Taget opbygges således, at det isoleringsmæssigt lever op til gældende bygningsreglement, pulterrum nedlægges og placeres i kælder. Det eksisterende ventilationsanlæg erstattes af et nyt anlæg, budgetteret til et finansieringsbehov på ca. 14.500.000 kr.

På taggruppens vegne orienterede suppleant Søren Riis-Vestergaard generalforsamlingen om baggrunden for at stille forslagene.

Afdelingsdirektør Kristian Kongstad gennemgik herefter de 3 løsningsforslag og kunderådgiver Tim Larsen gennemfik finansieringsbehovet ved vedtagelse af de forskellige forslag. Tim Larsen orienterede om, at alle forslag ville kunne gennemføres uden et fald i andelsværdien. Der var herefter en lang debat om forslagene, hvor der bl.a. blev talt om mulighed for ekstra isolering af skunke, flytning og placering af pulterrum, ventilationsanlæg samt mulighed for tagterrasse.

Efter debatten satte dirigenten forslagene til skriftlig afstemning. Afstemningen viste, at generalforsamlingen havde besluttet at arbejde videre med forslag 1 og 2 og der vil herefter blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling i september måned.

Forslag 2) Vedtægtsændring af §§ 10 og 11

Bestyrelsen stillede følgende forslag til vedtægtsændring:

§ 10

Vedligeholdelse:

(10.1) Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, så som fx stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af vinduer samt hoved- og køkkendøre.

(10.2) Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Ændres til:

§ 10

Vedligeholdelse:

(10.1) Andelsboligforeningen har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af ejendommens bygninger og fælles anlæg, herunder fælles hoveddøre, vinduer, trapper, fællesarealer samt fælles forsynings-ledninger og installationer ind til de individuelle forgreninger i andelsboligerne. Andelsboligforeningen har også ansvaret for vedligeholdelsen af radiatorer, ventiler, termostater, og varmemåler samt den udvendige vedligeholdelse af vinduer, hoved- og bagdøre i de enkelte andelsboliger.

(10.2) Andelshaver skal give andelsboligforeningens håndværkere adgang til sin andelsbolig, år det er påkrævet af hensyn til vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder.

(10.3) Skal andelsboligforeningen udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, og er det nødvendigt/hensigtsmæssigt, at der samtidigt udføres arbejder i den enkelte andelsbolig, er andelshaver forpligtet til at acceptere, at arbejderne udføres, herunder at give adgang til sin andelsbolig. Har andelshaveren foretaget egne installationer, fx inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal denne for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for reetableringen, når arbejderne er udført.

(10.4) Vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, der iværksættes af andelsboligforeningen, skal besigtiges efter endt udførelse af et bestyrelsesmedlem, ejendomsadministrator, vicevært eller andre rådgivere for andelsboligforeningen.

(10.5) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, bortset fra bygningsdele nævnt i § 10.1. Det betyder, at andelshaver har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af bl.a. maling, tapetsering, gulve, døre, låse, nøgler, træværk, murværk og puds, alt andelsboligens udstyr, herunder køkken og bad, elektriske installationer, stikkontakter, elmåler, vandledninger, - haner og sanitetsinstallationer, tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne. Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, som skyldes forringelse samt slid og ælde.

(10.6) Vinduespudsning i den enkelte andelsbolig påhviler andelshaveren.

(10.7) Andelshaver skal vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen fx pulterrum, altaner, terrasser og haver. Dog kun vedligeholdelse af indvendige flader.

Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder.

(10.8) Andelshaver har pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, jf. generalforsamlingens bestemmelser.

(10.9) Andelshaver skal udføre vedligeholdelsesarbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.

(10.10) Andelshaver er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af andelshavers vedligeholdelsespligt. Er der opstået skade på anden andelshavers andelsbolig, er det et anliggende mellem de 2 andelshavere. Bestyrelsen har dog mulighed for at indtræde i sagen jf. 10.5. Det fritager ikke andelshaver for ansvar, hvis andelsboligforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge andelshaver at betale selvrisikoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger.

(10.11) Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en fastsat frist. Kravet skal fremsættes skriftligt. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til andelsboligen for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere andelshaver jf. § 23 eller vælge at lade arbejderne udføre for andelshavers regning. Andelshavers manglende betaling af en sådan regning betragtes som betalingsmisligholdelse med den konsekvens, at bestyrelsen kan ekskludere andelshaver efter § 23.

§ 11

Forandringer

(11.1) Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

(11.2) Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Ændres til:

§ 11

Forandringer

(11.1) Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer og installationer i lejligheden med mindre disse svækker ejendommens bærende konstruktioner og fælles installationer.

(11.2) Inden forandringer udføres, skal de anmeldes til og godkendes af bestyrelsen.

(11.3) For at sikre ejendommen mod u hensigtsmæssige ændringer, påhviler det andelshaveren at udarbejde et byggefagligt funderet beslutningsgrundlag til bestyrelsen. Det skal indeholde professionelle beskrivelser og tegninger af de foreslåede ændringer.

(11.4) Beslutningsgrundlaget skal godkendes af uafhængig byggekyndig, som tager hensyn til hele ejendommen, før sagen indstilles til godkendelse af bestyrelsen. Til installationer, der kræver udvidet forbrug af el, gas, vand eller lignende, kræves desuden samtykke fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver betaler et beløb til dækning af de merudgifter for andelsboligforeningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

(11.5) Andelshaver skal udføre alle ombygninger håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.

(11.6) Når ombygningen er udført, skal den godkendes af uafhængig byggekyndig, og ændringerne skal registreres i foreningens arkiv. Godkendes ombygningen ikke, skal andelshaver udføre de ændringer der kan sikre godkendelse inden en frist, der aftales med bestyrelsen. Overholdes aftalen ikke, kan bestyrelsen ekskludere andelshaver jf. § 23 eller vælge at lade arbejdet udføre for andelshavers regning. Andelshavers manglende betaling af en sådan regning betragtes som betalingsmisligholdelse med den konsekvens, at bestyrelsen kan ekskludere andelshaver efter § 23.

(11.7) Forandringer og installationer omfatter ændringer af vægge (bærende og understøttende), ventilation, vådrum, vvs-installationer, flytning af bad og køkken og andet som har indflydelse på selve ejendommen og/eller andre lejligheder.

(11.8) Godkendte ændringer i én lejlighed kan ikke danne præcedens og udløse automatisk tilladelse i en anden lejlighed. Byggesagkyndig skal tage hensyn til hele ejendommen, før et projekt indstilles til godkendelse af bestyrelsen.

(11.9) Alle salærer til byggekyndige betales af andelshaver.

(11.10) Andelshaver har ansvar for at sikre alle myndighedsgodkendelser. Arbejder, der kræver byggetilladelser og attester, kan ikke iværksættes, før bestyrelsen har modtaget en kopi af disse.

Bestyrelsesmedlem Inger Marie Vennize motiverede, på bestyrelsens vegne, forslaget. Bestyrelsen ønsker på sigt at få tilknyttet husarkitekter til foreningen, som bl.a. kan bistå bestyrelsen ved godkendelse af andelshavernes ombygninger i lejlighederne, samt hjælpe andelshaverne med at få lavet en teknisk korrekt ansøgning til bestyrelsen om ombygning.

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

Forslag fra andelshavere:

Forslag 3) Trapperum og hovedtrapper

Birgit Larsen Skou og Per Skou, 29, 5. th., Julie Ragn Jensen, 29, 4.th. samt Tine Forsberg og Jann Scheuer, 29, 3.th. stillede nedenstående forslag:

Vi synes at trapperum og hovedtrapper er nedslidte og trænger til vedligeholdelse. Vi foreslår at bestyrelsen går en tur rundt på hovedtrapperne og vurderer behovet for reparationsarbejde, og på det grundlag sætter et passende reparationsarbejde i gang.

Vi foreslår desuden at bestyrelsen melder et tidspunkt ud for rundgangen, og at ejendommens beboere med en passende tidsfrist før denne kan sende bestyrelsen forslag til inspiration.

Andelshaver Julie Ragn Jensen motiverede, på forslagsstillernes vegne, forslaget. Hovedtrapperne forfalder lidt og de bærer præg af at der har været mange flytninger. Forslaget er stillet som en opfordring til bestyrelsen om, at tage det med i de næste overvejelser omkring arbejder der skal udføres i foreningen.

Ud fra den efterfølgende debat om forslaget konkluderede dirigenten, at der ikke var behov for en afstemning, men at opfordringen blot var givet videre til bestyrelsen.

Forslag 4) Lejeforhold vedrørende lejemål beliggende Blågårdsgade 29B, st. th.

Forslaget fremsættes af Kristina Lindholt Lejlighed 29B st. tv. og er afstemt med de involverede.

Mine genboer Niels og Frederik Plum bor til leje i lejemålet 29B st. th.

Begge to er i løbet af de sidste 2 år blevet meget glad for at bo i foreningen.

De er stabile, passer godt på lejligheden og generer ikke nogen. Med andre ord er de nogle virkelig udemærkede lejere.

I korrespondance med DEAS er det blevet undersøgt hvilke juridiske muligheder der er for at de kan blive boende.

Mit forslag er derfor nu som følger:

"Jeg stiller forslag om tilsidesættelse af tidsbegrænsningen anført i lejekontrakt for lejemålet beliggende Blågårdsgade 29B, st. th., hvilket betyder at lejemålet er uopsigeligt fra andelsboligforeningens side og kan opsiges af lejerne med 3 måneders varsel"

Dette forslag begrundes med ideen om at stabile pålidelige lejere som udgangspunkt vil være at fortrække frem for konstant skiftende lejere. Da drengene passer godt på stedet og udgør en del af det gode miljø i andelsforeningen, vil dette være at foretrække.

Forslagsstiller Kristina Lindholt motiverede forslaget og der var herefter en kort debat om forslaget, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning. Afstemningen viste at forslaget var faldet.

Ad punkt 5. Valg af bestyrelse

Som formand opstillede Søren Riis-Vestergaard og blev valgt med applaus uden modkandidater for en 1-årig periode.

Søren Riis-Vestergaard takkede, på bestyrelsens vegne, afgående formand Michaël Desveaux for hans store arbejde som formand.

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Rasmus Nielsen og Mikkel Holst, som ikke ønskede at modtage genvalg. Endvidere havde Kaspar Villadsen valgt at træde ud af bestyrelsen i utide.

Som bestyrelsesmedlem opstillede Michaël Desveaux, Jens Christian Jensen samt Morten Birk Jørgensen og blev valgt med applaus for en 2-årig periode.

Som suppleanter opstillede Nikolai Kjær og Simon Thomsen for en 1-årig periode og blev valgt med applaus.

Bestyrelsen består herpå af følgende medlemmer:

| | |
|---|---------------|
| Formand Søren Riis-Vestergaard, 29A, 4. tv. | (valg i 2016) |
| Inger Marie Vennize, 29B, 3. tv. | (valg i 2016) |
| Michaël Desveaux, 29E, st. th. | (valg i 2017) |
| Jens Christian Jensen, 29A, 5. th. | (valg i 2017) |
| Morten Birk Jørgensen, 29B, 1. th. | (valg i 2017) |
| 1. suppleant Nikolai Kjær, 29E, 5. th. | (valg i 2016) |
| 2. suppleant Simon Thomsen, 29C, st. | (valg i 2016) |

Ad punkt 6. Valg af administrator og revisor

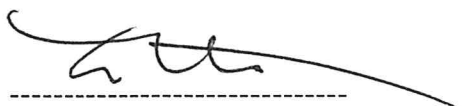
Bestyrelsen indstillede DEAS A/S samt Revisionsfirmaet Niels Harder A/S til genvalg, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Ad punkt 7. Eventuelt

Haveudvalget orienterede om, at der ville blive afholdt havedag i midten af maj måned.

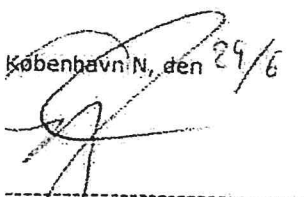
Da der ikke fremkom yderligere under eventuelt takkede dirigenten for god ro og orden på generalforsamlingen og hævdede generalforsamlingen kl. 21.45.

Frederiksberg, den 29/6 2015

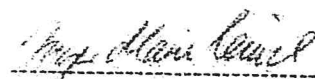


Thomas Vester
Dirigent


København N, den 29/6 2015




Søren Riis-Vestergaard
Formand



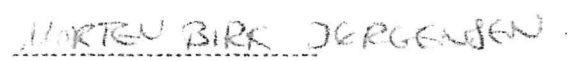
Inger Marie Vennize
Bestyrelsesmedlem



Michaël Desveaux
Bestyrelsesmedlem



Jens Christian Jensen
Bestyrelsesmedlem



Morten Birk Jørgensen
Bestyrelsesmedlem

*
Nærværende referat er et beslutningsreferat.
*