

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2012

År 2012, onsdag den 28. marts, 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:
 - a) Tilføjelse til vedtægter: § 3.7 tilføjes § 3
 - b) Tilføjelse til vedtægter: Ny § 33 indsættes efter nuværende § 32
 - c) Revideret husordenForslag fra andelshavere:
 - d) Ændring af vedtægter: Ændret formulering af § 17.5
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

Til generalforsamlingen var fremmødt 36 andelshavere, heraf var 3 repræsenteret ved fuldmagt.

Foreningens administrator Dan-Ejendomme var repræsenteret ved afdelingschef Thomas Vester og ejendomsadministrator Stine Roum.

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. Der var modtaget 4 forslag udover de allerede nævnte i indkaldelsen.

Ad punkt 1.

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

Af beretningen fremgik, at bestyrelsen har haft et travlt år.

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

- *Portdæk, både forhus og baghus*
- *Altaner – udbedring af mangler*
- *Færdiggørelse af vand- og varmemålere*
- *Renovering efter skybrud*
- *Streetyogas erhvervslejemål*
- *Reparationer af dørtelefoner – gentagne gange*
- *Reparationer af porte, kræver løbende vedligehold*

- *Forbedring af Streetyogas erhvervslejemål*
- *Forbedring af lejemålet beliggende 29B, st. th.*

Formanden berettede om, at bestyrelsen havde brugt tid på at beskrive opgaver som skal løses i foreningen og hvordan disse opgaver skal løses. Bestyrelsen skal bl.a. træffe beslutninger, men ikke udføre praktiske opgaver.

Bestyrelsen ville gerne undskylde forløbet med gårdmand Jens Peter Andersen, da dette ikke havde forløbet hensigtsmæssigt og bestyrelsen gjorde opmærksom på, at de var meget glade for samarbejdet med Jens Peter Andersen og ønskede at fortsætte samarbejdet.

Der har været 9 salg i foreningen siden generalforsamlingen i 2011 og de nye andelshavere blev budt hjertelig velkommen.

Vedrørende foreningens erhvervslejemål, så har foreningen fået en ny erhvervslejer, Street yoga, som er en god lejer, der betaler til tiden og Street yoga har allerede mange kunder. Erhvervslejeren, Tapasfabrikken, er også en god betaler, men desværre har der været beboere som har været meget generet af lugt- og støjgener fra Tapasfabrikken. Bestyrelsen har prøvet at løse dette problem og er ikke færdige med denne sag, men bestyrelsen er meget opmærksom på det fortsatte problem. Andelshaverne er meget velkommen til at melde sig til at hjælpe bestyrelsen med at løse problemet. Foreningens sidste erhvervslejemål, Antikvariatet, har haft restancer til foreningen. Bestyrelsen har indgået en aftale med Antikvariatet om en afdragsordning.

Bestyrelsen sagde tak til de andelshavere, der havde hjulpet til efter skybruddet, da der stod vand i kælderen, men foreningen var sluppet meget nådigt fra dette. Bestyrelsen tænker over, hvordan man bedst muligt beskytter foreningen mod et eventuelt fremtidigt skybrud.

Hjemmesiden er blevet forbedret meget, og vil blive brugt som kommunikationsmiddel suppleret med nyhedsbreve, så man sikrer alle bliver godt informeret om verserende sager i foreningen herunder bestyrelses arbejdet. Foreningens hjemmeside hedder www.blågårdsgade29.dk.

Havegruppen er kommet godt i gang og bestyrelsen ser frem til det nye udspil. Der blev, til havegruppen, udtrykt en stor tak for arbejdet.

Bestyrelsen ønskede endvidere at takke Anders Holst Nymark, som udtræder af bestyrelsen samt Marianne Iben Hansen som trækker sig lidt tilbage i bestyrelsesarbejdet. Der blev også udtrykt en stor tak til Kristine Holst Nymark for at lede vaskeriet samt Laura for rengøringen heraf. Tak til Kia Ditlevsen og Eva Dali for at være kontakt til gårdlauget. Tak til Dan-Ejendomme as for et godt samarbejde. Til sidst men ikke mindst, tak til bestyrelsen for den store indsats i året der er gået.

Da der ikke var yderligere bemærkninger i forbindelse med aflæggelsen af beretningen, tog dirigenten, på generalforsamlingens vegne, beretningen til efterretning.

Ad punkt 2.

Formanden foretog en gennemgang af årsrapporten 2011, der udviste et negativt driftsresultat før afdrag på kr. 181.368. Der har i årets løb været anvendt kr. 807.122 på vedligeholdelse. Status med en balance på kr. 110.220.032.

Formanden 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 valuervurdering til en maksimal andelskrone med faktor 288,48. Bestyrelsen indstillede en andelskrone med faktor 280,00. 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.

Formanden gennemgik de enkelte poster i foreningens budget for 2012. Budgettet ser ud som følger:

| | |
|--|-------------------------|
| Indtægter | |
| Boligafgift andelshavere | 1.487.000 |
| Boligleje | 102.000 |
| Erhvervsleje | 330.000 |
| Vaskeri | 30.000 |
| I alt | <u>1.949.000</u> |
| Indtægter i alt | <u>1.949.000</u> |
| Udgifter: | |
| EI, vand og renovation | |
| Ejendomsskatter | 212.000 |
| E | 40.000 |
| Renovation | 112.000 |
| Øvrige afgifter | 122.000 |
| Forsikringer og abonnemeter | |
| Forsikringer | 69.000 |
| Abonnementer | 31.000 |
| Vicevært og renholdelse | |
| Vicevært | 126.000 |
| Trappevask | 11.000 |
| Anden renholdelse | 4.000 |
| Administrationsomkostninger | |
| Administrationshonorar | 139.000 |
| Andre honorarer | 22.000 |
| Revisor | 14.000 |
| Ingeniør | 10.000 |
| Udarbejdelse af varmeregnskab | 15.000 |
| Gebyrer, tingbogsattester m.v. | 3.000 |
| Kontorartikler | 1.000 |
| Mødeudgifter | 10.000 |
| Gaver og repræsentation | 1.000 |
| Øvrige foreningsudgifter | 25.000 |
| Løbende vedligeholdelse | |
| Løbende vedligeholdelse | 392.000 |
| Større vedligeholdelsesudgifter | |
| Renteudgifter | 342.000 |
| Skat | 10.000 |
| Samlede udgifter i alt. | <u>1.711.000</u> |
| Driftsresultat | <u>238.000</u> |
| Afdrag på prioritetsgæld | <u>-238.000</u> |
| Årets resultat..... | <u><u>0</u></u> |

Formanden udbad sig spørgsmål og kommentarer til budgettet og der fremkom få af oplysende karakter, hvorefter dirigenten satte budgettet til afstemning.

Budgettet for 2012 blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Ad punkt 4, forslag

Forslag a)

Tilføjelse - nyt § 3.7

Det er vores revisor, som har foreslået denne tilføjelse, som indsættes som sidste afsnit i § 3.

Formål: Dette har til hensigt, at sikre at det sidst udlejede lejemål ikke sælges pga. beskatningen der indtræder jfr. bl.a. punkt herom i note 19 i regnskabet. Punktet er formuleret som i ABF's standardvedtægter.

Forslag: "Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller der er tale om det sidste udlejede lejemål."

Dirigenten motiverede, på bestyrelsens vegne, forslaget, som herefter blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Forslag b)

Tilføjelse – nyt punkt – tilføjes som § 33

Det er vores administrator, som har foreslået denne tilføjelse, som indsættes efter den nuværende § 32.

Formål: Formålet med ændringen er at følge med den digitale udvikling, sikre hurtigere kommunikation og samtidig lette de administrative og økonomiske byrder forbundet med kopiering og udsendelse af et stort antal dokumenter i løbet af året.

Forslag:

"§ 33. Kommunikation

Stk. 1. Bestyrelsen er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. i henhold til disse vedtægter ved elektronisk post, ligesom dokumenter kan fremsendes elektronisk, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på nettet.

Stk. 2. Alle medlemmer skal, om muligt, oplyse e-mail-adresse, e-Boks el.lign. til bestyrelsen. Et medlem har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i disse oplysninger.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter afsendt til den af medlemmet oplyste e-mail-adresse, e-Boks el.lign. skal anses som fremkommet til medlemmet, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/nettet skal anses for korrekt fremlagt/-sendt. I sidst nævnte tilfælde skal der dog sendes meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/nettet.

Stk. 4. Indkaldelser til generalforsamlinger samt andre informationer af væsentlig karakter bliver bekendtgjort i opgangene ved opslag således, at beboere uden e-mail-adresse el.lign. kan rekvirere materialet via bestyrelsen eller administrator.

Stk. 5. Bestyrelsen er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post. "

Dirigenten motiverede, på bestyrelsens vegne, forslaget. Der var herefter et spørgsmål af opklarende karakter, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning, som blev enstemmigt vedtaget.

Forslag c)

Bestyrelsens forslag til ændringer af husorden

Marianne Iben Hansen motiverede, på bestyrelsens vegne, forslaget om ændring af husordenen.

Formål:

1. Hjemmesiden kommer fremover til at rumme mange praktiske detaljer, som hidtil har været i husordenen.
2. Den reviderede husorden henviser til viceværten i større omfang end tidligere

Dirigenten satte herefter husordenen til afstemning, som enstemmigt blev vedtaget af generalforsamlingen.

Den reviderede husorden vil blive publiceret på foreningens hjemmeside.

Forslag d)

Ændret formulering af vedtægtens § 17.5

Nuværende § 17.5:

Overdragessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overdragelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

Forslag til ny § 17.5:

Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overdragelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

Forklaring og begrundelse

Ændringen er foreslået af Handelsbanken. Hvis vi indfører den, kan de tilbyde lavere rente end traditionelle andelsboliglån (ned til 4,4 %), 30 års løbetid, mulighed for afdragsfrie perioder samt mulighed for fast forrentning.

Som det ser ud nu, lever foreningens vedtægter ikke op til bankens betingelser.

Formuleringen i forslaget svarer helt til paragraf 15.4 i ABF's standardvedtægter.

Standardvedtægter fra ABF:

(15.4) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Jeg har konsulteret vores administrator Thomas Vester, som har forklaret, at de i øjeblikket i praksis følger 15.4, og at de betragter sig som erstatningsansvarlige, hvis ikke de gør. Der vil derfor ingen ændring være, ud over den rent formelle omformulering. Det er den banken går op i.

Handelsbanken har set den nye formulering og sagt ok for den.

Formanden motiverede forslaget på forslagsstiller Kristina Lindholdts vegne.

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

Forslag e og f)

Dirigenten orienterede forsamlingen om, at forslag e) og f) ville blive behandlet samtidigt.

Forslag e) er stillet af Julie Ragn Jensen, 29, 4. th. som ønsker salget af 29, 5. tv. samt brændeovn drøftet på generalforsamlingen.

Forslag f) er stillet af Jess Groth, 29E 5. tv. angående bedre orientering om kommende tiltag fra bestyrelsen. Forslagsstilleren motiverede/tilkendegav følgende.

Jeg kunne godt tænke mig i højere grad, at være orienteret om større tiltag, før de bliver ført ud i livet.

Eks. mener jeg at forslag om at; A) opsige Jens-Peter fra sin lejlighed, og derefter sælge den, B) at foreslå brændeovne, og C) at igangsætte større vedligeholdelsesarbejder udover budgettet, er ting hvor andelshavere bør have mulighed for at kunne sige sin mening om.

Jeg vil foreslå, fremadrettet indtil næste generalforsamling, at "Bestyrelsen orienterer på forhånd om væsentlige tiltag, der ligger udover det der er besluttet på generalforsamlingen". Det er svært at sige, hvad er en væsentlig ændring præcist, men jeg har nævnt 3 eksempler, på hvad jeg forstår ved det.

Der var en lang debat om dette punkt. Bestyrelsen orienterede forsamlingen om, at de var klar over at de havde begået en fejl angående gårdmand Jens Peter Andersen og hans lejlighed, det har aldrig været meningen at gøre nogen ondt. Jens Peter Andersen er nu fraflyttet foreningen og er blevet glad for at flytte. Jens Peter Andersen er stadig ansat i foreningen og bestyrelsen er meget tilfreds med samarbejdet. Bestyrelsen tog generalforsamlingens synspunkter i sagen til efterretning.

Endvidere er bestyrelsens beføjelser sanktioneret i vedtægten.

Efter ovenstående debat om forslag e) og f) ønskede bestyrelsen en tilkendegivelse af, om de kunne gå i gang med salget af lejligheden 29, 5. tv.

Generalforsamlingen tilkendegav, at de ønskede at bestyrelsen går i gang med at sælge lejligheden.

Forslag g)

Forslag vedrørende brændeovne

Forslaget er stillet af Julie Ragn Jensen, 29, 4. th. samt Tine Forsberg og Jann Scheuer 29, 3. th.

Vi foreslår at generalforsamlingen tager beslutning om hvorvidt der må installeres brændeovne i foreningen, fx efter den procedure som bestyrelsen har foreslået i nyhedsbrevet fra februar 2012.

Begrundelse:

Vi mener at en sådan beslutning skal tages i fællesskab og ikke af hver andelshaver for sig. Beslutningen har principiel karakter: Det drejer sig om at åbne mulighed for at der anvendes en meget forurenende metode til opvarmning. Man kan desuden diskutere om det drejer sig om en væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, jf vedtægternes § 26, stk. 2. Så meget desto mere som der formentlig også vil blive behov for at opbevare brænde o.l. på fællesarealer.

§ 26.2 Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele, og tilbehør (...), kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal.

Vi mener at det er særlig vigtigt for bestyrelsesarbejdet at beslutninger der er upopulære blandt nogle af andelshaverne, tages af generalforsamlingen sådan at bestyrelsen er sikret et indiskutabelt og demokratisk mandat til at føre dem ud i livet. I det pågældende tilfælde synes vi at det er tilsvarende vigtigt at de andelshavere der vælger at tage imod tilbuddet, kan være trygge ved at de har generalforsamlingens og foreningens velsignelse – og ikke kun deres egen.”

Forslagsstillerne motiverede forslaget. Et bestyrelsesmedlem kommenterede forslaget og sagde bl.a., at bestyrelsen blot ville undersøge om der eventuelt var interesse for brændeovne.

Dirigenten udbad en tilkendegivelse fra generalforsamlingen, som viste at der var et overvældende flertal imod at installere brændeovne i foreningen. Bestyrelsen vil herefter undlade at arbejde videre med et forslag om etablering af brændeovne i foreningen.

Forslag h)

Etablering af et cykelværksted

Forslaget er stillet af Jess Groth, 29E 5. tv.

Hvis vi kan finde et egnet sted, vil jeg foreslå at vi får etableret et cykelværksted. Det kunne være i cykelkælderen, eks. hvor der er barnevogne i dag, eller det rum, hvor der står et bordfodboldspil, eller i "beskyttelsesrumskælderen" ude bagved 29D.

Adgang for ladcykler kan være et problem, lige såvel, der bør være dræn, så man kan vaske og smøre cykler m.m. Ellers havde jeg forestillet mig et område på ca. 3 X 3 meter, med en rimelig loftshøjde, så der kan isættes et par kroge til at hejse cykler op i. Hvis der er interesse for ideen, vil jeg gerne arbejde videre med forslaget. De samlede udgifter vil være et par tusind, tror jeg.

Forslagsstiller Jess Groth motiverede forslaget, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget og Jess Groth arbejder i samarbejde med bestyrelsen videre med etableringen.

Ad punkt 5.

Valg af bestyrelse:

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Søren Arildskov Rasmussen og Anders Holst Nymark.

Som bestyrelsesmedlem opstillede Nanna Kold og Søren Arildskov Rasmussen og blev valgt med applaus uden modkandidater for en 2-årig periode.

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

Bestyrelsen består herpå af følgende medlemmer:

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Formand Søren Riis-Vestergaard | (valg i 2013) |
| Pia Munksgaard | (valg i 2013) |
| Rasmus Nielsen | (valg i 2013) |
| Søren Arildskov Rasmussen | (valg i 2014) |
| Nanna Kold | (valg i 2014) |

| | |
|---------------------------|---------------|
| 1. suppleant Morten Buus | (valg i 2013) |
| 2. suppleant Nikolai Kjær | (valg i 2013) |

Ad punkt 6.

Bestyrelsen indstillede Dan-Ejendomme as samt Revisionsfirmaet Niels Harder A/S til genvalg, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Ad punkt 7.

En andelshaver spurgte, om der var andre andelshavere der havde lagt mærke til at det suser i rørene efter der er kommet vandmålere op. Der var ikke andre andelshavere der havde samme problem.

En andelshaver sagde, at såfremt foreningen skulle have et nyt tag ville det være godt, hvis man fik et energimæssigt bedre tag samt bedre isolering.

Andelshaverne blev orienteret om, at der var plantedag den 22. april 2012 og alle blev opfordret til at møde op.

Angående mobilmaster havde en andelshaver modtaget en henvendelse fra naboforeningen og denne var blevet henvist til bestyrelsen.

Til sidst men ikke mindst, blev der talt om hvad der kan gøres for at mindske risikoen for indbrud i stuelejlighederne, da skinnerne kun sidder i siderne på vinduerne og dette er ikke nok.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden på generalforsamlingen, og erklærede dagsordenens punkter for udtømt og hævede generalforsamlingen kl. 21.50.

Valby, den 2012

Thomas Vester
Dirigent

København, den 2012

Søren Riis-Vestergaard
Formand

Pia Munksgaard
Bestyrelsesmedlem

Rasmus Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Søren Arildskov Rasmussen
Bestyrelsesmedlem

Nanna Kold
Bestyrelsesmedlem

*

Nærværende referat er et beslutningsreferat.

*