

Til medlemmerne i
andelsboligforeningen

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2016

År 2016, torsdag den 14. 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
5. Valg til bestyrelsen.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

Til generalforsamlingen var fremmødt 25 andelshavere, heraf var 6 repræsenteret ved fuldmagt. Foreningens administrator DEAS A/S var repræsenteret ved afdelingschef (andelsboligforeninger) Søren Ralph Hansen og ejendomsadministrator Stine Roum. Formand Søren Riis-Vestergaard bød alle velkommen og gennemførte valget af dirigent og referent. Som dirigent blev afdelingschef Søren Ralph Hansen 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

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

Formanden startede med at give en kort status på tagprojektet og orienterede om, at der pt. afventes svar fra Københavns Kommune i juni 2016. Der har i årets løb været gennemført en midlertidig tagreparation.

Formanden gennemgik i hovedpunkter, hvad bestyrelsen har arbejdet med i det forgangne år:

- Omlægning af lån
- Opdateret hjemmeside
- Fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan
- Ny erhvervslejer Sorte Firkant
- Udbygning af automatiseringen af porte
- Nye cykelstativer i gården
- Nye varmeveksler
- Fastelavnsfest

Herefter blev nye andelshavere budt velkommen i foreningen.

Afslutningsvis orienterede formanden om, at der havde været et meget højt aktivitetsniveau i bestyrelsen, hvilket han takkede den øvrige bestyrelse for samt takkede taggruppen for deres stor arbejde.

På generalforsamlingens vegne tog dirigenten herefter 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 2015, der udviste et negativt resultat efter afdrag på kr. 13.844. Der har i årets løb været anvendt kr. 403.886 på vedligeholdelse og større vedligeholdelsesarbejder.

Status med en balance på kr. 138.188.233.

Dirigenten udbad sig herefter spørgsmål til årsrapporten og der fremkom få spørgsmål af oplysende karakter til årsrapporten.

Andelskronen kunne med baggrund i den seneste valuarvurdering fastsættes til en maksimal andelskrone på 364,59. Bestyrelsen indstillede en andelskrone på 290,00. Dirigenten satte herefter årsrapporten og den indstillede andelskrone til afstemning som blev enstemmigt godkendt.

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 2016. Budgettet ser ud som følger:

Indtægter	
Boligafgift andelshavere.....	1.557.000
Boligleje.....	58.000
Erhvervsleje.....	392.000
Vaskeriindtægter.....	33.000
Andre indtægter.....	29.000
I alt.....	2.069.000
Renteindtægter.....	0
Indtægter i alt.....	2.069.000
Udgifter:	
El, vand og renovation	
Ejendomsskatter.....	243.000
El.....	52.000
Renovation.....	134.000
Øvrige afgifter.....	141.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	60.000
Abonnementer.....	48.000
Vicevært og renholdelse	
Trappevask.....	120.000
Anden renholdelse.....	4.000
Administrationsomkostninger	
Administrationshonorar.....	113.000
Andre honorarer.....	18.000
Godtgørelse til bestyrelse.....	20.000
Revisor.....	16.000
Valuar.....	16.000
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab.....	38.000
Gebyrer, tingbogsattester m.v.....	6.000
Porto.....	10.000
Mødeudgifter.....	22.000
Øvrige foreningsudgifter.....	2.000

Hensættelse til trapper.....	120.000
Varmeforsyning, isolering.....	8.000
Kloak præventiv fornyelse.....	50.000
Ventilation, rensning.....	30.000
Hensat til vedligeholdelse.....	100.000
Øvrige udgifter	
Renteudgifter.....	172.820
Skat.....	45.000
Samlede udgifter i alt.....	1.765.820
Driftsresultat.....	303.180
Afdrag på prioritetsgæld.....	-203.040
Årets resultat.....	100.140

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

Punktet udgik da der ikke var modtaget nogen forslag til behandling på generalforsamlingen.

Ad punkt 5. Valg af bestyrelse

På valg var formand Søren Riis-Vestergaard som ønskede at modtage genvalg og blev valgt med applaus uden modkandidater for en ny 2-årig periode.

På valg var bestyrelsesmedlem Inger Marie Vennize, som ønskede at modtage genvalg for en ny 2-årig periode og blev valgt med applaus. Endvidere havde Jens Christian Jensen valgt at udtræde af bestyrelsen i utide og Simon Thomsen opstillede som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode og blev valgt med applaus.

Som suppleant opstillede Nikolai Kjær 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 2018)
Michaël Desveaux, 29E, st. th.	(valg i 2017)
Simon Thomsen, 29C, st.	(valg i 2017)
Morten Birk Jørgensen, 29B, 1. th.	(valg i 2017)
Inger Marie Vennize, 29B, 3. tv.	(valg i 2018)
1. suppleant Nikolai Kjær, 29E, 5. th.	(valg i 2017)

Formanden opfordrede andelshaverne til at stille op til bestyrelsen, da man som andelshaver får indflydelse og ny viden samt et godt samarbejde med den øvrige bestyrelse.

Generalforsamlingen takkede herefter bestyrelsen for deres store arbejde.

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

Andelshaver Rasmus Nielsen havde bedt formand Søren Riis-Vestergaard om at læse følgende op under eventuelt:

"Siden vi flyttede ind i foreningen for 5 år siden, har vi boet ovenpå det midterste af erhvervslejemålene (nu Sorte Firkant). Det meste af tiden har Tapasfabrikken drevet en succesfuld forretning der, og vi fandt frem til en gensidig leve-/arbejds måde. Som tidligere nævnt er vi glade for hele gadens liv og tilbud og ønsker ikke at nedlægge nogen af erhvervslejemålene. Tværtimod ønsker vi om nogen at opnå en god sameksistens med vores underboer, da deres aktiviteter påvirker os direkte pga. bygningens konstruktion (et meget utæt etagedæk).

Helt konkret har vi været udsat for en del gener i forbindelse med Sorte Firkants ombygning af lokalerne (cigaretrøg, kemiske dampe, støv) og har også oplevet at lydprøver til livemusik har vækket vores piger. Vi håber på succes for Abbas/Sorte Firkant men frygter at livemusik og bardrift til kl. 24. vil påvirke vores dagligdag negativt. Vi mener at foreningens primære formål er beboelse og erhvervslejemål er en sekundær funktion, der gerne skal tilpasses beboernes kår og ikke omvendt.

Vi håber, at den her debat vil få flere af foreningens beboere til at tilkendegive holdninger og ønsker til, hvad de/foreningen gerne vil have i bygningen og på gaden. Den nuværende erhvervskontrakt giver erhvervslejer vide rettigheder, men vi er overbevist om at foreningen vil kunne præge aktiviteterne ved at tilkendegive, hvad vi ønsker og ikke ønsker.

Cafe UG viste sig at være en døgnflue - skulle Sorte Firkant have samme succes, kunne foreningen være på forkant og være med til at vælge en evt. kommende erhvervslejer, der harmonerer med foreningens ønsker og visioner for nærmiljøet."

Der var herefter en lang debat om ovenstående, hvor formanden gjorde opmærksom på, at der ikke var så meget at bestyrelsen kunne gøre, hvad angår valg af lejere, når der er ret til afståelse. Sorte Firkant vil lydisolere og have livemusik engang imellem. Forsamlingen opfordrede til at man eventuelt aftalte nogle 'spilleregler', som begge parter kunne leve med. Bestyrelsen orienterede herefter om, at Sorte Firkant havde sagt ok til husordenen. Under debatten blev der også talt om foreningens mulighed for at købe afståelsen og herefter kunne leje lejemålet ud på en ny lejekontrakt med ændrede vilkår og forsamlingen opfordrede herefter til at det eventuelt kunne være et punkt på næste års generalforsamling.

Formand Søren Riis-Vestergaard ønskede at generalforsamlingen drøftede følgende:

Skal følgende regler fra vedtægterne håndhæves i praksis vidende, at håndhævelse kan føre til eksklusion af nuværende andelshavere?

(3.3) Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at flytte ind i boligen og at tage boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand, jf. dog § 12.

(12.1) En andelshaver kan fremleje eller udlåne sin andelsbolig i en tidsbegrænset periode på højst 2 år.

Der var herefter en kort debat om ovenstående, hvor det fremkom, at forsamlingen generelt ønskede, at bestyrelsen håndhæver foreningens vedtægter, hvis det er nødvendigt.

En andelshaver orienterede om at der var konstateret skimmelsvamp i entreen i hendes andelslejlighed og bestyrelsen orienterede om, at andelshaverne skulle kontakte bestyrelsen, hvis man oplevede samme problem eller bare har en mistanke.

En andelshaver spurgte bestyrelsen om de havde overvejet at ansætte en social økonomisk virksomhed som vicevært, hvor viceværtopgaverne kunne varetages af fx asylansøgere. Hertil svarede bestyrelsen at andelshaveren gerne måtte undersøge det nærmere og vende tilbage. Der blev fra forsamlingen også foreslået at de børn/unge som bor i foreningen eventuelt kunne vaske trapper, som ungdomsarbejde.

Da der ikke fremkom yderligere under eventuelt takkede dirigenten for god ro og orden på generalforsamlingen og hævdede generalforsamlingen kl. 19.50.

Frederiksberg, den 3/6 2016



Søren Ralph Hansen
Dirigent

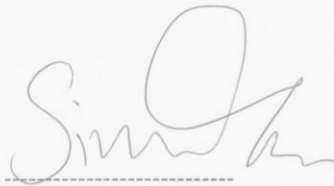
København N, den 30/6 2016



Søren Riis-Vestergaard
Formand



Michaël Desveaux
Bestyrelsesmedlem



Simon Thomsen
Bestyrelsesmedlem

~~MORTEN BIRK JØRGENSEN~~

Morten Birk Jørgensen
Bestyrelsesmedlem



Inger Marie Vennize
Bestyrelsesmedlem

*
Nærværende referat er et beslutningsreferat.
*