

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling A/B Blæsenborg

Mødested: Kælderen - Ndr. Fasanvej 184, 2000 Frederiksberg.

Mødedato: 24.10.2017, kl. 18.00.

Fremmødte: Der var repræsenteret 13 af foreningens 22 lejligheder samt 3 fuldmagter.

Repræsenteret var: 182A 1, th. - 182A 2.th. - 182A 3 th, - 182A 3 tv, - 184 st.th - 184 st.tv - 184 1 tv. - 184 1 th. - 184 3 th. - 184 4 th. - 184 4 tv. - baghuset 1 sal og baghuset st.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse.
5. Forslag
 - a) Bestyrelsen har sendt et forslag om vaskesystemet.
 - b) Bestyrelsen har sendt et forslag om vedtægtsændring vedr. § 12 udlejning
 - c) Bestyrelsen har sendt et forslag om vedtægts tilføjelse vedr. § 12 korttidsudlejning
 - d) Bestyrelsen har sendt et forslag om vedtægts tilføjelse vedr. § 14 overdragelse
 - e) Bestyrelsen har sendt et forslag om vedtægts tilføjelse vedr. § 20 overdragelsessum
 - f) Bestyrelsen har sendt et forslag om vedtægts tilføjelse vedr. § 33 bestyrelsen
6. Valg til bestyrelsen.

Simon P. genopstiller for en ny 2-årig periode.
Astrid genopstiller ikke.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Andelsboligforeningens bestyrelse bød de fremmødte velkommen. Derudover deltog ejendomsadministrator Nicolaj Boje fra DEAS A/S.

Ad. pkt. 1 Valg af dirigent og referent.

På bestyrelsens vegne blev Simon P, foreslået som dirigent. Dette blev enstemmigt vedtaget.

På bestyrelsens vegne blev Nicolaj Boje fra DEAS valgt som referent. Referatet er udarbejdet som et beslutningsreferat, og indeholder ikke en fuld gengivelse af aftenens diskussioner.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen blev afholdt rettidigt iht. foreningens vedtægter.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i alle punkter på dagsorden, idet 16 af 22 mulige andele var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt. Vedtægtsændringer kræver at 2/3 er fremmødt for at behandle pkt. 5.

Ad. pkt. 2 Bestyrelsens beretning.

Formanden Tina Chor bød, på vegne af bestyrelsen, alle velkommen til generalforsamlingen og indbød til en præsentationsrunde. Herefter aflagde formanden på bestyrelsens vegne beretningen, som berørte følgende emner:

Formanden indledte beretningen med at oplyse medlemmerne at, der er blevet lavet en ny facebookside samt hjemmeside, som kan benyttes af andelshaverne.

Foreningen har haft vand i kælderen af to omgange på én måned, heldigvis ingen større skader. Der arbejdes i forlængelse af vandskaderne på at få sat højvandslukkere i afløbene.

Bestyrelsen har været i gang med, at få indhentet tilbud for ordning af gulvene i kælderen, da dette trænger meget. Der var indhentet tilbud og arbejdet var næsten sat i gang da foreningen fik vand i kælderen, derfor er arbejdet sat i bero indtil højvandslukkeropgaven er afklaret, da dette kræver opbrydning af gulvet omkring afløbene.

Bestyrelsen nævnte på sidste års generalforsamling, at brandkarmene skulle udskiftes, førnævnte er sat i gang og foreningen har takket ja til et tilbud.

Foreningen har fået undersøgt kloakken i november 2016, bestyrelsen er ved at undersøge tilsendte materiale. Der er ikke blevet meldt ud om større problemer.

Bestyrelsen har brugt meget tid på aktuelle problemer, som er opstået i løbet af året, bl.a.:

- Defekt vaskemaskine, hvor der nu i øvrigt er lavet en serviceaftale med Electrolux.
- Vand i kælderen over to gange, hvor viceværtens akutservice har været her og fjernet vand og opsat affugter.
- Defekt dørtelefon.

Foreningen har haft fem lejlighedssalg sidste år, hvilken for A/B Blæsenborg er meget. Der har været intern flytning i forbindelse med salg af lejlighederne.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

Ad. pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Nicolaj Boje gennemgik årsregnskabet for år 2016/2017.

Årets resultat blev kr. 400.914 mod budgetteret kr. 197.700,-.

Samlet har foreningens drift givet et overskud på kr. 668.798,-

Efter afdrag på prioritetsgælden med kr. 197.700 og finansielle omkostninger på kr. 267.884,- ender man med det nævnte overskud på kr. 400.914,-

Den primære forskel i forhold til budgettet skyldes, at der ikke er brugt ligeså meget i løbende vedligeholdelse som budgetteret.

I andelsværdiberegningen er ejendommen optaget til valuarvurdering pr. 30/6 2017 med kr. 32.000.000,-.

Foreningens største gældspost er ejendommens prioritetsgæld, der pr. 30/6 2017 udgjorde kr. 7.943.245,-.

Foreningens egenkapital, da foreningen blev optaget til valuarvurderingen, udgjorde kr. 25.103.839,- mod sidste års kr. 23.792.107,-.

I henhold til valuarvurdering på kr. 32.000.000,- kan andelsværdien pr. 30/6 2017 maksimalt beregnes til kr. 1.039.743,-.

Regnskabet for 2016/2017 og andelsværdien på kr. 1.039.743,- blev enstemmigt vedtaget.

Ad. pkt. 4 Forelæggelse af driftsbudget.

Nicolaj Boje fra DEAS gennemgik det udsendte budgetforslag, som viste indtægter på kr. 1.140.696,- og udgifter på kr. 1.074.650,- samt afdrag på prioritetsgælden med kr. 201.000,- hvilket svarede til et resultat på kr. -134.954,-.

Grunden til at foreningen buggetterer med et resultat på kr. -134.954,- er, at der er budgetteret med kr. 379.000,- i løbende vedligeholdelse, som finansieres af foreningens likvide midler.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad. pkt. 5 Forslag.

Forslag a)

Bestyrelsen foreslår at ændre på det nuværende vaskesystem, idet det gamle system var meget bagudbetalende samt at møntsystemet til tider ikke fungerer. Følgende forslag vil være på valg til generalforsamlingen:

1. Vi afskaffer møntsystemet og trækker i stedet et fast beløb, fra hver lejlighed over huslejen månedligt. Alle kan derefter vaske lige så meget de vil, uden at være afhængige af mønter. Beløbet vil være på 125 kroner pr. måned. Beløbet er baseret på foreningens indtægter fra vaskemaskinerne de sidste tre år.
2. Vi overgår fra møntsystem til et elektronisk system, hvor man vasker på kredit og betaler over huslejen – lignende det, som vi har nu. Det koster 21.250 kr. at etablere det elektroniske system. Vi kan vælge at opkræve så ofte/sjældent vi vil, og folk kan vaske så meget de vil.
3. Vi beholder vores nuværende møntsystem.
 - a. Hvis dette punkt bliver vedtaget. Skal vi vælge en vaskeformand, der skal varetage fordelingen af mønter hver 14. dag.

Efter en kort dialog blev forslag a stk. 3 vedtaget.

Forslag b)

§ 12 Udlejning

Kommentar: Bestyrelsen foreslår at fjerne afsnittet med, at det er bestyrelsen, der subjektivt skal vurdere om en andelshaver skal tilbage og bo i lejligheden. I stedet er det nu fastlagt sort på hvidt, at det skal man.

Udgår: Stk. 2.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetager(ne) eller den/dem, som låner lejligheden, samt vilkårene herfor. Fremlejekontrakt eller udlånskontrakt skal forevises bestyrelsen.

Bestyrelsen kan kræve, at en andelshaver skal bebo lejligheden i en periode på op til 12 måneder efter en fremlejeperiodes eller udlånsperiodes udløb, inden lejligheden igen kan fremlejes.

Erstattes: Stk. 2

Bestyrelsen skal godkende fremlejetager(ne) eller den/dem, som låner lejligheden, samt vilkårene herfor. Fremlejekontrakt eller udlånskontrakt skal forevises bestyrelsen. Andelshaveren skal bebo lejligheden i en periode på minimum 12 måneder, efter en fremlejeperiodes eller udlånsperiodes udløb, inden lejligheden igen kan fremlejes.

Efter en kort dialog i forsamlingen blev forslag enstemmigt vedtaget.

Udgår: Stk. 3

En andelshaver kan tillige fremleje eller udlåne enkelte værelser. Bestyrelsen skal godkende fremlejetager(ne) eller den/dem, som låner værelset, samt vilkårene herfor.

Erstatter: Stk. 3

En andelshaver kan tillige fremleje eller udlåne et enkelt værelse, såfremt andelshaveren stadig opretholder sin folkeregisteradresse i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende fremlejetager(ne) eller den/dem, som låner værelset, samt vilkårene herfor. Fremlejekontrakt eller udlånskontrakt skal forevises bestyrelsen.

Efter en kort dialog i forsamlingen blev forslag enstemmigt vedtaget.

Forslag c)

§ 12 Udlejning

Kommentar: Vi har lavet 2 versioner af denne ændring. En hvis vi på generalforsamlingen ønsker, at vi må bruge Airbnb, og én version, i det tilfælde, at vi på generalforsamlingen ikke ønsker, at vi må bruge airbnb i foreningen.

version 1 af stk 6 og 7 (Airbnb tilladt i begrænset omfang)

Stk. 6

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvist til ferie og fritidsmæssige formål (så som Airbnb) til en korttidslejer. Udlejningen må ikke få erhvervs-lignende karakter eller omfang, og følgende skal iagttages:

A forslag 1. Lejligheden må højst udlejes 4 gange og maksimalt 28 dage i løbet af et kalenderår.

A forslag 2. Lejligheden må højst udlejes 10 gange og maksimalt 42 dage i løbet af et kalenderår.

B. Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden og det er andelshaverens ansvar at sikre, at korttidslejer(ne) er bekendte med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.

C. Korttidslejeren må udelukkende anvende andelshaverens private faciliteter og cykelparkering og må dermed ikke anvende bl.a. vaskeri og tørreloft.

D. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske.

(Bestyrelsens forslag er at der sættes en seddel op i opgangen, og at bestyrelsen skal meddeles på mail)

Stk. 7

Overtrædelse af reglerne for udlejning og korttidsudlejning, herunder vilkårene i § 12, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Det kan efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægternes § 24. Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning og korttidsudlejning i medfør af § 12. Forbuddet gælder i 1 år ad gangen og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom.

Efter en kort dialog i forsamlingen blev forslaget omkring Airbnb vedtaget ved dette fordelingstal. 11 for forslaget 5 nej, samt forslag C. stk. 6 punkt a forslag 2. blev vedtaget.

version 2 af stk 6 (airbnb er ikke tilladt)

Stk. 6

En andelshaver er ikke berettiget til, helt eller delvist, at korttidsudleje sin andelsbolig (så som Airbnb).

Udgik fra dagsorden, da forslag C version 1 blev vedtaget.

Forslag d)

§ 14 Overdragelse

Kommentar: Vi har lavet to versioner af ændringsforslagene. Den ene betyder at den der har flyttet internt overtager indstillingsretten, hvis den oprindelige fraflytter ikke indstiller nogen. Den anden betyder at indstillingsretten ryger til de øvrige medlemmer, hvis den oprindelige fraflytter ikke indstiller nogen.

§ 14 version 1

Udgår: Stk. b

Andelshavere, som ønsker at flytte internt, således af den, der har størst medlemsanciennitet i andelsforeningen, har fortrinsret. Fortrinsretten er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers lejlighed frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne lejlighed overlades til den fraflyttede andelshaver

Erstatter: Stk. b

Andelshavere, som ønsker at flytte internt, således af den, der har størst medlemsanciennitet i andelsforeningen, har fortrinsret. Fortrinsretten er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers lejlighed frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne lejlighed overlades til den fraflyttede andelshaver. Anvender den fraflyttede andelshaver ikke indstillingsretten, tilfalder indstillingsretten den internt flyttende andelshaver

Efter en kort dialog i forsamlingen blev forslaget vedtaget ved dette fordelingstal. 11 for forslaget 5 nej,

Forslag om at bytte rundt på B og C, således at sammenlægning er prioriteret højere end intern flytning.

Efter en del debat, trak bestyrelsen deres forslag tilbage omkring at vedtage at bytte rundt på § 14 afsnit B og C.

Forslag e)

§ 20 Overdragelsessum

Kommentar: Vi har her tilføjet et stykke, for at specificere at der skal være godkendt el og VVS i forbindelse med et salg.

Stk.4.

I forbindelse med salg skal sælger vedlægge en godkendt el- og VVS-tilstandsrapport af en autoriseret fagmand af fraflyttede bolig.

Efter en kort dialog i forsamlingen blev forslag enstemmigt vedtaget.

Forslag f)

§ 33 Bestyrelsen

Kommentar: Bestyrelsen ønsker at ændre på den nuværende procedure for godkendelse af faktura der kræver tre underskrifter, til kun at kræve to underskrifter. Det vil spare bestyrelsen for en masse besvær og undgå forsinkelser i betalingen til kreditorerne.

Stk. 1.

Foreningen tegnes af bestyrelsesformanden og et andet bestyrelsesmedlem i forening.

Efter en kort dialog i forsamlingen blev forslag enstemmigt vedtaget.

Ad. pkt. 6 Valg til bestyrelsen.

Simon P. var på valg og ønskede at genopstille som bestyrelsesmedlem for en ny 2-årig periode, og blev valgt med applaus.

Astrid Gregersen var på valg og ønskede ikke at genopstille.

Sarah Winter ønskede at opstille som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode, og blev valgt med applaus.

Troels Bay ønskede at opstille som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode, og blev valgt med applaus

Ad. pkt. 7 Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Mette Grove Buch var på valg og ønskede at genopstille som suppleant for en ny 1 årig periode, og blev valgt med applaus.

Bestyrelsessammensætningen ser således ud efter generalforsamlingen:

Navn	Nordre fasanvej	Tlf.	Mail	Titel, på valg i år
Tina Chor	182A, 3. tv.	22362232	tina.chor@hotmail.com	Formand 2018
Sarah Winter	184, st. th.			Medl. 2019
Simon Lerche Pontoppidan	184, 1. tv.			Medl. 2019
Simon Philip Sundgaard	182A, 4. tv.			Medl. 2018
Troels Bay	182A, 2 th.			Medl. 2019
Mette Grove Buch	182A, 3. th.			Suppleant 2018

Ad Pkt. 8 Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller Revision København, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 9 Eventuelt

Kontakt:

Bestyrelsen vil opfordre medlemmerne til at gå ind på foreningens facebookside: Blæsenborg andelsboligforening på Frederiksberg og blive medlem, der vil fremadrettet ske kommunikation gennem dette medie.

Kontakt:

Et medlem har oplevet problemer med hjemmesiden, og at bestyrelsen ikke har svaret på beboernes henvendelser. Bestyrelsen svarede at: "Der har været problemer med IT, det vil blive rettet op". Medlemmerne i andelsboligforeningen kan kontakte bestyrelsen på: "bestyrelse.blaesenborg@gmail.com"

Barnevogne:

Bestyrelsen vil undersøge muligheden for opbevaring af barnevogne i stalden.

Havedag:

Bestyrelsen har fastsat en årlig tilbagevendende havedag, dagen bliver den første lørdag i maj måned.

Navneskilte:

Jonas vil gerne være primus motor for opsætning af navneskilte på dørtelefonen samt postkasserne.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen, og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.30.

Frederiksberg, den / - 2017

Som Dirigent

Simon Lerche Pontoppidan

Frederiksberg, den / - 2017

Formand Tina Chor

Troels Bay

Simon Philip Sundgård

Simon Lerche Pontoppidan

Sarah Winter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nicolaj Rübot Boje

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:12862656

IP: 194.255.14.130

2017-11-06 12:54:58Z

NEM ID 

Tina Bräuner Chor

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-650683114071

IP: 194.177.239.142

2017-11-06 17:03:53Z

NEM ID 

Tina Bräuner Chor

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-650683114071

IP: 194.177.239.142

2017-11-06 17:03:53Z

NEM ID 

Simon Philip Sundgaard

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-545337520591

IP: 176.222.237.194

2017-11-08 10:40:05Z

NEM ID 

Simon Juel Pontoppidan

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-039759721603

IP: 62.44.134.210

2017-11-10 08:30:45Z

NEM ID 

Simon Juel Pontoppidan

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-039759721603

IP: 62.44.134.210

2017-11-10 08:30:45Z

NEM ID 

Nicolaj Rübot Boje

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:12862656

IP: 194.255.14.130

2017-11-14 13:23:29Z

NEM ID 

Troels Jørgen Quistgaard Bay

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-574657189320

IP: 2.108.250.38

2017-11-22 08:46:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4TICB-PVVKC-3Y1LO-BIPTE-HVESU-M6PLJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Sarah Holm Winther

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-592072400421

IP: 213.32.242.222

2017-12-11 17:56:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4TICB-PVVKC-3Y1LO-BIPTE-HVESU-M6PLJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>