

## **Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling A/B Blæsenborg**

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

**Mødedato:** 24.10.2018, kl. 18.30.

**Fremmødte:** Der var repræsenteret 17 andelshaver heraf 1 v/ fuldmagt.

### **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
  - 1) Bestyrelsen stiller forslag om opgradering af internet.
  - 2) Andelshavere stiller forslag om etablering af låge, græsplæne og legemiljø
  - 3) Andelshaver stiller forslag om tilladelse og regler til at holde husdyr.Valg til bestyrelsen.  
Simon P genopstiller for en ny 2-årige periode.  
Valg af suppleanter til bestyrelsen.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

Andelsboligforeningens bestyrelse bød de fremmødte velkommen. Derudover deltog ejendomsadministrator Lisbeth Just fra DEAS A/S.

#### **Ad. pkt. 1 Valg af dirigent og referent**

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

På bestyrelsens vegne blev Lisbeth Just 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.

#### **Ad. pkt. 2 Bestyrelsens beretning.**

Beretning er vedlagt referat.

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**

Lisbeth Just gennemgik årsregnskabet for år 2017/2018.

Årets resultat er et overskud på kr. 411.370 mod budgetteret kr. 66.046.-

Samlet har foreningens drift givet et overskud på kr. 411.370,- efter afdrag på prioritetsgælden med kr. 203.070.- Den primære forskel i forhold til budget skyldes, at der ikke er brugt mere end 67.116 kr. på vedligeholdelse mod budgetteret 394.000.- kr.

I andelsværdiberegningen er ejendommen optaget til valuarvurdering pr. 30/6-2018 med kr. 32.900.000,-.

Foreningens største gældspost er ejendommens prioritetsgæld, der pr. 30/6-2018 udgjorde kr. 7.734.839,-.

Foreningens egenkapital udgør pr. 30/6 2018 26.426.027.- kr. hvor der er indeholdt en reserve på 1.000.000 kr. til vedligeholdelse af ejendommen.

I henhold til valuarvurdering på kr. 32.900.000,- kan andelsværdien pr. 30/6-2018 maksimalt beregnes til kr. 1.097.691,-.

Regnskabet for 2017/2018 og andelsværdien på kr. 1.097.691,- blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad. pkt. 4 Forelæggelse af driftsbudget.**

Lisbeth Just fra DEAS gennemgik det udsendte budgetforslag, med indtægter på kr. 1.142.696,- og udgifter på kr. 1.207.300,- samt afdrag på prioritetsgælden med kr.- 208.500,- udviste budgettet herefter et resultat på kr. -273.104.- som vil blive forøget med 55.000.- kr. da forslag 1 (Parknet) opgradering af internet blev vedtaget, og dermed et budgetunderskud på -328.104.- kr.

Boligafgift er uændret i 18/19.

Administrator korrigerer budgettet således, at de 55.000.- kr. til Parknet indsættes.

Budgettet blev herefter sat til afstemning med for 15 imod 0 blanke 2 og dermed er budget 18/19 vedtaget.

### **Ad. pkt. 5 Forslag**

#### **Forslag 1)**

Bestyrelsen har udsendt forslag på opgradering af internet med nuværende løsning samt 2 nye løsninger fra hhv. Parknet og Fiberby.

Efter en kort dialog i forsamlingen blev forslag sat til afstemning og Parknet blev vedtaget med for 12 imod 0 blanke 5, hermed blev parknet vedtaget.

Parknet har en engangsydelse på 55.000.- kr. som indsættes i budget 18/19.

#### **Forslag 2)**

Andelshavere stiller forslag indeholdt 3 forslag, etablering af låge, græsplæne og legemiljø.

Forslag om etablering af låge mod udgang til lejepladsen.

Lisbeth Just fra DEAS oplyste, at forslag der har økonomisk konsekvens skal være indeholdt i budgettet, således at beløb kendes, inden de anvendes.

Efter dialog i forsamlingen med forskellige synspunkter blev det besluttet, at bestyrelsen går videre med forslaget og undersøger muligheder og eventuelt mulighed for hegn.

Der var tilslutning til, at bestyrelsen går videre med forslaget, med For 16 imod 1 blanke 0.

Forslag 2 og 3 etablering af græsplæne og legemiljø var til debat, og det blev besluttet, at der nedsættes et gårdudvalg/ haveudvalg bestående af Ida, Troels, Anna og Jonas til, at arbejde videre med forslag og det blev tillige besluttet, at der efterfølgende afholdes en ekstra ordinær Genereforsamling inden udgangen af marts måned 2019. Forslagsstillere tilkendegav at forslag blev trukket, og der laves en forhåndsgodkendelse fra generalforsamlingen.

Afstemning blev således for 15 imod 0 blanke 2. Hermed tilkendegav forsamlingen, at forslag kommer til behandling på en ekstra ordinær generalforsamling ultimo marts 2019.

#### **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.

Der var ønske om et ekstra bestyrelsesmedlem, og Jacob Have blev valgt for en 2 årig periode med applaus.

#### **Ad. pkt. 7 Valg af suppleanter til bestyrelsen**

**Som suppleant blev Louis Amhild valgt for en 1 årig. periode.**

Bestyrelsessammensætningen ser således ud efter generalforsamlingen:

Navn	Nordre fasanvej	Tlf.	Mail	Titel, på valg i år
Linus Duchstein	184, st. th			Medl, 2020
Sarah Winter	184, st. th.			Medl. 2020
Simon Lerche Pontoppidan	184, 1. tv.			Formand, 2020
Erik Hermansen	184, st.tv.			Medl. 2020
Troels Bay	182A, 2 th.			Medl. 2019
Jacob Have	184, 4. tv			Medl, 2020

#### **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 fremadrette komme kommunikation igennem dette medie.

Så husk, at bruge Facebook.

Der må ikke henstilles effekter og skrald på trapperne. Der henvises til Brandmyndighederne.

Der var et spørgsmål til kloak om hvem der skal betale for denne udbedring. Simon oplyste at det skal foreningen selv og det anslåede beløb er 25-27.000.- kr.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen, og takkede de fremmødte for en god og saglig debat.  
Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.10.

Frederiksberg, den / - 2018

Som Dirigent

---

Troels Bay

---

Formand Simon Pontoppidan

---

Troels Bay

---

Erik Hermansen

---

Linus Duchstein

---

Jacob Have.

# Beretning

Velkommen til den ordinære generalforsamling i A/B Blæsenborg.

Det har været et turbulet år for bestyrelsen, der pga. samarbejdsvanskeligheder, indtil juni måned ikke udrettede det store. I sidste ende betød disse interne konflikter, at en stor del af bestyrelsen meldte sig ud. Det resulterede i den ekstraordinær generalforsamling der blev afholdt den 4. juni. Her blev der konstitueret en ny bestyrelse med mig selv i spidsen. Det har været den nye bestyrelses opgave at forsøge at indhente det store efterslæb vi har på vedligeholdelsen af vores ejendomme. Før der kunne tages hånd på dette arbejde, var der dog først et behov for, at skabe nogle helt grundlæggende rammer for bestyrelsens arbejde.

Det har bl.a. medført at vi redesignet vores hjemmeside, som jeg vil opfordre alle sammen til at besøge. Vi har implementeret et såkaldt workspace til den interne kommunikation i bestyrelsen, for hurtigt at kunne komme i kontakt med hinanden. Der er blevet lavet en kommunikationsstrategi, som bl.a. betyder at alt kommunikation ud af huset går gennem vores bestyrelsesmail og ikke private mails, så vi kan bevare historikken for eftertiden.

Vi er godt i gang med at udarbejde en håndbog for bestyrelsens arbejde, som er tiltænkt at gøre bestyrelsens arbejde nemmere fremadrettet. Denne bog har til formål at virke som et opslagsværk for medlemmerne af bestyrelsen i A/B Blæsenborg, hvor man kan finde information om de vigtigste elementer til at drive foreningen, så som kontaktinformationer og vejledninger. Dette skal gøre det nemmere for nye bestyrelsesmedlemmer at træde ind i bestyrelsen og sikre at vital viden ikke går tabt ved medlemmers udtræden af bestyrelsen.

Den røde tråd i disse tiltag er, at skabe mere åbenhed i bestyrelsens arbejde, hvor der er mulighed for at alle kan bidrage på lige fod og ingen har monopol på viden.

Et anden tiltag for at skabe nogen god rammer er, at vi har indført økonomistyring, som vi har fået adgang til via DEAS hjemmeside. Baggrunden herfor er, at vi nu skal til at sætte gang i en masse projekter, hvorfor det er vigtig at vi hele tiden har det fornødne overblik over vores samlede økonomi. Derfor vil kasserer-posten i bestyrelsen også blive genindført.

## Nok om bestyrelsen.

Året der er gået, bød på salg af to lejligheder, hvoraf den ene har medført en sammenlægning af to lejligheder.

Der er desuden kommet en masse nye Blæsenborg-børn til, som jeg gerne vil sige hjertelig velkommen til. Vi må derfor de kommende år forvente et sigtende aktivitetsniveau i gården.

Som noget nyt har vi afholdt to arbejdsdage; en i foråret og en i efteråret. Begge dage blev en succes med mange fremmødte. Derfor planlægger vi også fremadrettet at afholde to arbejdsdage om året.

På den første arbejdsdag blev baggården gjort sommerklar. Der blevet luget ukrudt, lagt en masse dækbark og alle vores havemøbler fik en ordentlig tur med slibning og olie.

På den anden arbejdsdag var temaet vinterklargøring og rydning af fællesarealer. Der blev klippet buske, cykel- og affaldsskurets tag blev rensed for mos, havemøbler blev pakket væk, stalden blev ryddet op og en masse smidt ud og bagtrapper og tørloft blev ryddet for genstande. Apropos vores fællesarealer, er det noget vi fremadrettet vil have mere fokus på bliver holdt frit pga. brandsikkerheden. Der skal derfor ikke henstilles ting, hverken på bagtrappe og tørloft.

Fælles for begge dage var den gode stemning, plads til alle unge som gamle, højt aktivitetsniveau og fælles ønske om at bidrage til fællesskabet. Så alt i alt to rigtig produktive og hyggelige dage. Jeg kan derfor kun appellere til at alle deltager i disse hyggelige dage, som er med til at skabe de mest optimale rammer for vores liv her i Blæsenborg.

Der har været mange mindre ad hoc opgaver i årets løb. Her kan bl.a. nævnes udskiftning af flere utætte vandør, udskiftning af to defekte cirkulationspumper både til vand og til varme, reparation af lyset i baggården, mm. Der udover har vi fået en større plastcontainer og en container til madaffald.

Ud over de opgaver der er blevet udført, så er der blevet planlagt flere opgaver til udførelse efter generalforsamlingen. Her kan bl.a. nævnes, at vi langt om længe har lavet

en aftale med en entreprenør, som kommer og laver vores brandkam til foråret. Vi har desuden konstateret at vores kloak er gået i stykker flere steder, hvorfor vi satser på at få den fixet inden jul. Det betyder helt lavpraksis at der vil blive gravet i baggården.

Til en afslut vil jeg sige, at det ser ud til at blive en spændende år vi går i møde, med en masse aktiviteter langt i støbeskeen.

Tak skal I have.

	BUDGET 1/7 17-30/6 18	REGNSKAB 1/7 17-30/6 18	BUDGET 1/7 18-30/6 19
<b>Indtægter</b>			
Boligaft andelshavere.....	1.110.696	1.110.699	1.110.696
Vaskeriindtægter.....	30.000	32.935	32.000
Andre indtægter.....	0	12.112	0
I alt.....	1.140.696	1.155.746	1.142.696
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.140.696</b>	<b>1.155.746</b>	<b>1.142.696</b>
<b>Udgifter:</b>			
<b>El, vand og renovation</b>			
Ejendomsskatter.....	90.000	88.268	93.500
El.....	26.000	22.365	25.000
Renovation.....	36.000	37.799	39.500
<b>Forsikringer og abonnementer</b>			
Forsikringer.....	45.000	44.560	45.000
Abonnementer.....	3.500	3.492	3.500
<b>Vicevært og renholdelse</b>			
Trappevask.....	70.000	71.308	73.000
Anden renholdelse.....	25.000	27.309	28.000
<b>Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar.....	49.000	49.671	51.000
Andre honorarer.....	4.850	5.475	6.000
Revisor.....	18.500	18.500	18.500
Mægler.....	19.000	19.350	19.500
Udarbejdelse af vandregnskab.....	5.500	6.986	7.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	8.500	9.643	10.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	2.500	1.957	2.500
Porto.....	3.500	2.934	3.500
Mødeudgifter.....	2.000	537	5.000
Bestyrelsesudgift.....	5.000	0	5.000
Øvrige foreningsudgifter.....	6.000	4.670	6.000
<b>Løbende vedligeholdelse</b>			
Løbende vedligeholdelse.....	379.000	57.320	500.000
<b>Større vedligeholdelsesudgifter</b>			
Projekt, Parknet etablering.....	0	0	55.000
<b>Øvrige udgifter</b>			
Renteudgifter.....	265.000	261.415	255.000
Afskrivninger.....	10.800	10.817	10.800
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b>1.074.650</b>	<b>744.376</b>	<b>1.262.300</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>66.046</b>	<b>411.370</b>	<b>-119.604</b>
<b>Afdrag på prioritetsgæld.....</b>	<b>-201.000</b>	<b>-203.070</b>	<b>-208.500</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>-134.954</b>	<b>208.300</b>	<b>-328.104</b>



# 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.”

## Lisbeth Sofia Just

### Referent

Serienummer: CVR:20283416-RID:1301317080437

IP: 194.255.xxx.xxx

2018-11-12 14:19:41Z

NEM ID 

## Simon Juel Pontoppidan

### Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-039759721603

IP: 62.44.xxx.xxx

2018-11-12 15:37:35Z

NEM ID 

## Troels Jørgen Quistgaard Bay

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-574657189320

IP: 176.23.xxx.xxx

2018-11-12 15:41:40Z

NEM ID 

## Linus Daniel Leonhard Duchstein

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-699903551810

IP: 128.76.xxx.xxx

2018-11-13 07:39:06Z

NEM ID 

## Erik Sønderlund Hermansen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-967455965384

IP: 212.237.xxx.xxx

2018-11-13 19:45:07Z

NEM ID 

## Jakob Have

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-984500815072

IP: 80.210.xxx.xxx

2018-11-15 00:16:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NOJMV-L53CY-KPELA-PACAA-6QB5U-VCC1Z

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>