

REFERAT

A/B Blæsenborg – ordinær generalforsamling 2019

Mødested: Foreningens kælder
Mødedato: 29. oktober 2019, kl. 18:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 15 af foreningens 20 andele. Heraf var 6 repræsenteret ved fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a) Vedtægtsændring af § 14, stk. 1
 - b) Vedtægtsændring af § 7
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog bestyrelsesmedlem, Erik Sønderlund Hermansen som dirigent og Karina Wilhelmsen fra DEAS som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde beretningen, som efter afklarende spørgsmål blev taget til efterretning. (Bestyrelsens beretning er vedlagt som bilag 1)

3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Karina Wilhelmsen fra DEAS fremlagde årsregnskabet for 2018/2019. Regnskabet viste et resultat på kr. -388.459, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 30. juni 2019 udgjorde kr. 31.111.560 inkl. reserver. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsrapporten.

Andelskronen var foreslået fastsat med baggrund i valuarvurdering. Der var hensat kr. 2.000.000 til reserver. Andelskronen kunne herefter maksimalt fastsættes til 1.255.593,00.

Nøgletalsskema i form af bilag 4 blev herefter fremlagt.

Årsrapporten for 2018/2019 blev enstemmigt godkendt med en andelskrone på 1.255.593,00.

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Karina Wilhelmsen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019/2020.

Der var i budgettet ikke budgetteret med ændring af boligafgiften.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2019/2020 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	BUDGET
	1/7 19-30/6 20
Indtægter	
Boligafgift andelshavere.....	1.110.700
Vaskeriindtægter.....	48.800
I alt.....	1.159.500
Indtægter i alt.....	1.159.500
Udgifter:	
El, vand og renovation	
Ejendomsskatter.....	93.000
El.....	27.000
Renovation.....	39.500
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	47.000
Abonnementer.....	5.000
Vicevært og renholdelse	
Trappevask.....	88.500
Anden renholdelse.....	37.000
Administrationsomkostninger	
Administrationshonorar.....	52.700
Andre honorarer.....	6.000
Revisor.....	19.000
Mægler.....	22.500
Udarbejdelse af vandregnskab.....	8.000
Forbrugsregnskaber.....	11.000
Gebyrer.....	2.500
Porto.....	3.500
Mødeudgifter.....	8.000
Bestyrelsesudgift.....	13.000
Øvrige foreningsudgifter.....	21.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	550.000

Større vedligeholdelsesudgifter

Projekt, Parknet etablering.....	55.000
Rep. af etagedæk i baghus.....	150.000
Rep. af faldstammer.....	200.000
Højvandslukkere.....	100.000

Øvrige udgifter

Renteudgifter.....	169.600
Afskrivninger.....	10.800

Samlede udgifter i alt.....	1.739.600
------------------------------------	------------------

Driftsresultat.....	-580.100
----------------------------	-----------------

Afdrag på prioritetsgæld.....	-206.400
--------------------------------------	-----------------

Årets resultat.....	-786.500
----------------------------	-----------------

5. Forslag

Alle forslag er vedlagt i sin fulde ordlyd.

a) Vedtægtsændring af § 14, stk. 1

Dirigenten gav ordet til forslagsstilleren, der motiverede forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	13 andelshavere
Imod stemte:	0 andelshavere
Hverken for eller imod stemte:	2 andelshavere

Forslaget blev derved vedtaget.

b) Vedtægtsændring af § 7

Dirigenten gav ordet til bestyrelsen, der motiverede forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	15 andelshavere
Imod stemte:	0 andelshavere
Hverken for eller imod stemte:	0 andelshavere

Forslaget blev derved enstemmigt vedtaget.

6. Valg til bestyrelsen

Der var nyvalg til bestyrelsesmedlem, Louis Amhild.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Der blev ikke valgt nogen suppleanter.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand, Simon Juel Pontoppidan	andel nr. 16	(på valg i 2020)
Bestyrelsesmedlem, Linus Daniel Leonhard Duchstein	andel nr. 13	(på valg i 2020)
Bestyrelsesmedlem, Erik Sønderlund Hermansen	andel nr. 14	(på valg i 2020)
Bestyrelsesmedlem, Jakob Have	andel nr. 22	(på valg i 2020)
Bestyrelsesmedlem, Louis Amhild	andel nr. 21	(på valg i 2021)

8. Valg af revisor

Der var genvalg af Revision København Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

9. Eventuelt

Skimmelsvamp

Bestyrelsen meddelte, at det havde vist sig, at blive en mere omfattende undersøgelse, såfremt foreningens ejendomme skal undersøges for svamp. Der findes flere forskellige svampearter, hvoraf nogle er godartet og andre ondartet. En total gennemgang vil kræve destruktive indgreb og vil blive bekosteligt, hvilket har resulteret i, at sagen har trukket ud. Bestyrelsen arbejder på en løsning og vil tage opgaven med i budgettet for næste år. Det kan dog ikke udelukkes, at der evt. vil være noget egenbetaling for andelshaverne i forbindelse med reetablering efter destruktive indgreb alt efter, om der findes svampevækster eller ej.

En andelshaver spurgte til, om der kan opnås dækning fra foreningens bygningsforsikring. Bestyrelsen orienterede om, at som udgangspunkt dækker forsikringen ikke, men at det vil bero på en konkret vurdering fra sag til sag.

Hunde

En andelshaver gjorde opmærksom på, at foreningens husorden ikke var blevet ajourført med seneste vedtagne ændringer. Bestyrelsen vil følge op på dette.

Hjemmeside

En anden andelshaver efterspurgte, om referater af bestyrelsesmøder er tilgængelige på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen svarede, at det p.t. alene er referater fra generalforsamlinger, der ligger på foreningens hjemmeside, men at de gerne udleverer referater af bestyrelsesmøderne ved forespørgsel. Bestyrelsen vil undersøge om referat af bestyrelsesmøderne automatisk kan blive uploadet på foreningens hjemmeside.

Cykelskur

Der var blandt forsamlingen et ønske om, at der etableres et cykelskur i gården, hvor der er mulighed for at fastgøre sin cykel til en jernbøjle i skuret. Bestyrelsen meddelte, at de vil indhente tilbud på opgaven.

Porten

En andelshaver kommenterede på, at porten til gården lukker dårligt pga. vind og derved er meget tung at lukke. Der blev efterspurgt om porten kan automatiseres eller alternativt udskiftes. Bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at komme med forslag til en ny løsning og evt. sende ideer/links på nye port løsninger til bestyrelsesmailen.

Internet

Der blev på generalforsamlingen spurgt til status på internet. Bestyrelsen meddelte, at opgaven p.t. ligger hos Parknet, men at bestyrelsen vil rykke Parknet for et svar, da det er en af de opgaver, der ligger øverst på bestyrelsens liste.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Beretning 2019

Kære alle velkommen til den ordinære genrealforsamling i A/B Blæsenborg 2019.

Jeg vil her forsøge at komme igennem nogle af de emner, der har været med til at definere budgetåret 18/19. Jeg har delt det op i fire emner: (1) Indledningsvis har jeg lavet et par nedslag på året, der er gået. (2) Så vil jeg fortælle lidt om bestyrelsens arbejde. (3) Det kommende budgetår. Og (4) afslutningsvis fortælle kort om de nye reguleringer, vi potentielt står overfor.

Året der gik

- Vi har haft et enkelt salg af lejligheder i år, hvor vi måtte sige farvel til Nina og Niklas, som flyttede til Albertslund. Deres lejlighed blev købt af et par velkendte ansigter her i foreningen, nemlig Jakob og Sarah. Hvem der bliver det næste nye medlem af Blæsenborg har vi stadigvæk til gode at finde ud af.
- Som mange måske har bemærket, så opkræver vi nu hver måned for vask, så vi nu kører 12 små opkrævninger i stedet for de fire store, som vi hidtil har kørt. Dette kan vi især takke Lise for, som gør et stort stykke arbejde for at lave vores vaskeregnskab – så tak for det, Lise.
- Vores haveudvalg, som blev nedsat for et år siden fik udarbejdet en række forslag, der resulterede i den ekstraordinære generalforsamling den 27. marts. Her blev der vedtaget en række forslag som skulle/skal være med til at pifte vores baggård lidt mere op. Resultaterne taler allerede for sig selv. Der er blevet anlagt en fin græsplæne, som har genoplivet et ellers dødt område, der er blevet etableret en legeplads til stor fornøjelse for de små i foreningen og der er blevet købt borde og bænke. Alle tiltage der har givet anledning til mere liv i gården, hvilket man kan se på, hvor mange havearrangementer der har været i løbet af året. Snart begynder byggeriet af de nye cykelskure, som skal give lidt ekstra plads til vores mange cykler. Jeg og bestyrelsen vil derfor gerne give et stor tak til haveudvalget for deres indsats, og jeg håber at indsatsen vil fortsætte i næste år.
- Der har igen i år været afholdt to arbejdsdage i foreningen: en i foråret og en i efteråret. Begge dage var særdeles vellykkede. Der er blevet smidt en masse gammelt skrammel ud, ryddet op i værksted og stalden, cykel/affaldsskuret er blevet gjort rent fra ende til anden, sat en hylde op på WC'et i gården, malet port og yderdøre, de grønne område luet godt igennem, og så er der blevet hygget rigtig meget, naboer imellem. Super god indsats fra alle der deltog – vi gør det igen næste år.
- Jeg vil desuden gerne slå et slag for vores hjemmeside, som nu løbende bliver opdateret, og hvor I kan finde dokumenter og en kalender med planlagte begivenheder.
- Vi har også fået en kompressor til at pumpe cykler med. Den står i stalden til fri afbenyttelse. Tak for den, Erik.

Bestyrelsens arbejde

I forhold til bestyrelsens arbejde, så har vi i det seneste år arbejdet indædt på at få løst den daglige drift, indhentet det vedligeholdelsefterslæb vi har haft, og samtidig forsøgt at gøre det hele lidt sjovere at være beboer her i Blæsenborg. Vi har holdt bestyrelsesmøde fast en gang om måneden, for hele tiden at følge op på opgaverne, samt overlade flere opgaver til vores ejendomsservice. Dette har også udmærket sig ved, at vi sidste år havde budgetteret et underskud på sidste års resultat på minus kr. 328.000, som vi gerne vil takke generalforsamlingen for at slutte op om.

Men hvad er pengene så gået til?

Ud over de faste udgifter til administration, rengøring, forsikringer, mm. Så har vi bl.a.:

- Fulgt op på den TV-inspektion af vores kloak, der blev lavet for et par år tilbage, og repareret de dele af kloakken, der var defekte
- Langt om længe fået renoveret brandkammen
- Pudset væg op
- Sat gelænder op til kældertrappen, samt fikset kældertrappen
- Lappet små huller i facaden
- Renoveret trapper
- Investeret i baggården
- Omlagt vores lån
- Købt nye vasketøjskurve
- Mm.

Som I kan høre, så har vi haft travlt, men det er desværre ikke alle opgaver vi er nået helt i mål med.

Vi ville bl.a. også gerne have:

- Lavet el-tjek af ejendommen
- Etableret det nye internet
- Etableret låge til parken
- Fulgt op på skimmelsvampundersøgelser
- Lavet en undersøgelse af vores faldstamme

Det kommende budgetår

På trods af at vi ikke er nået i mål med alle vores opgaver, har det ikke holdt os tilbage for, til budgetforslaget i år, at været endnu mere ambitiøse. Vi har fundet den vedligeholdelsesplan frem, som blev udarbejdet i marts 2015. Her har vi fundet en lang række opgaver, som hvis løst, vil få os ajour med vores vedligeholdelsefterslæb. Det kræver dog at generalforsamlingen er villige til, at budgettere et

underskud på årets resultat på minus kr. 786.500. På trods af dette store underskud vil vi fortsat have en likvid beholdning på over kr. 700.000. Forventningen er desuden, at vi de kommende år skal budgettere med væsentlig færre udgifter til vedligehold.

Det vi bl.a. vil bruge pengene til, er:

- Nyt værktøj/redskaber
- Etagedæk i baghus: Der er et område der er kraftigt angrebet af råd. Bjælker skal udskiftes
- Sanering af kælderen i baghus og etablering kælderrum
- Gennemgang af fuger omkring døre og vinduer
- Automatisering og vedligeholdelse af varmeanlæg
- Reparation af faldstammer
- Ventilation: Udskifte defekte kanaler, samt rensning af kanaler
- Renovering af bad i kælderen
 - Afproppe det inaktive bad
 - Skifte blandingsbatteri
 - Lave fuger
 - Rense vandlås
- Højvandslukke
- Renovering af bestyrelseslokale med hensigt på at skabe en funktion til gavn for alle beboere
- Låge, hegn og nyt cykelskur
- Lavet eltjek af ejendommen
- Etablere det nye internet

Alt i alt, bliver der nok at tage fat om.

Nye reguleringer

Folketinget drøfter i disse dage mulighederne for at ændre Boligreguleringslovens § 5 stk. 2, der gør det muligt for kapitalfonde at tjene stort på at købe og renovere ejendomme. Strammer politikerne reglerne for gennemgribende moderniseringer af udlejningsboliger, får det en direkte konsekvens for tusinder af andelsboliger, som vil falde betragteligt i værdi. Dette vil også gælde os, da vi bruger valuar til at værdiansættelse af vores ejendom.

Vi har forsøgt at ruste os og har fulgt vores revisorens råd om at hensætte penge til værdiforringelser. I alt kr. 1.000.000 ud over den 1.000.000 vi i forvejen har hensat.

Det er slet ikke sikkert, at der kommer nogen ændringer. Vi i bestyrelsen, vil løbende holde os opdaterede, og se hvad der sker.

Forslag til ordinær generalforsamling den 29. oktober 2019

Der stilles forslag om at ændre § 14, stk. 1 i vores vedtægter, således at punkt b og c bliver slået sammen til et punkt. Formålet med ændringen er, at andelshaverens anciennitet også bliver afgørende i forhold til sammenlægninger, ligesom anciennitet også er afgørende i alle andre henseender vedr. overtagelser af andre lejligheder i foreningen.

Teksten kommer efter ændringen til at se således ud:

§ 14. Overdragelse

Stk. 1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:

- a. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, til søskende eller til en person med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, eller til en person der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.*
- b. Andelshavere, der ønsker at flytte internt eller til sammenlægning af maksimalt to andele. Såfremt flere andelshavere ønsker at overtage en ledig andel, tildeles andelen i henhold til medlemsanciennitet, således at den, der har størst medlemsanciennitet, har fortrinsret.*

Frigøres den fortrinsberettigede andelshavers lejlighed overlades indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne lejlighed til den fraflyttede andelshaver.

Ved sammenlægning af to andele kan sammenlægningen ske lodret eller vandret. Ved sammenlægning er det dog altid en forudsætning, at de relevante myndighedskrav for sammenlægning er overholdt. Bestyrelsen kan kræve at ombygninger, der indebærer indgreb i bærende konstruktioner, fælles installationer eller etageadskillelser projekteres af arkitekt eller ingeniør. Bestyrelsen er berettiget til at fordre, at enhver ombygning efterfølgende skal godkendes af andelsboligforeningens arkitekt eller ingeniør på andelshaverens regning. Tilladelse fra de offentlige myndigheder til sammenlægning skal foreligge senest 3 måneder efter overtagelsesdatoen.

- a. Der er sat en øvre grænse på 4 sammenlægninger i alt. (8 lejligheder bliver til 4).*
- b. Såfremt andelshaveren ikke opnår tilladelse fra de offentlige myndigheder, er andelshaveren herefter straks forpligtet til at sælge den senest erhvervede andel efter følgende retningslinjer.*
 - 1. Internt, praktisk som beskrevet i stk. b, sælger har her dog ingen indstillingsret.*
 - 2. Eksternt, her kan alle andelshavere indstille en køber, og bestyrelsen vil derefter trække lod blandt de interesserede.*
- c. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.*

Med venlig hilsen
Simon Juel Pontoppidan

På opfordring fra DEAS ønsker bestyrelsen at stille forslag om afskaffelse af andelsbeviset.

Oprindeligt tjente andelsbeviset som andelshavernes dokumentation for ejerskabet af en andel i andelsboligforeningen. I dag udarbejdes der en elektronisk overdragelsesaftale, som nærmere beskriver aftaleforholdet mellem køber, sælger og foreningen. Den tjener samtidig som dokumentation for, hvem der er andelshaver. Denne aftale har således på mange måder erstattet andelsbeviset, som ikke længere har en selvstændig værdi, hverken økonomisk eller juridisk.

Konkret vil det medføre en ændring i vores vedtægter § 7, hvor følgende del vil blive fjernet:

"For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at der træder i stedet for et bortkommet andelsbevis."

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

PENNEO

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

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

Karina Wilhelmsen

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:1301316717289

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-11-28 10:06:01Z

NEM ID 

Simon Juel Pontoppidan

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-039759721603

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-11-28 18:07:19Z

NEM ID 

Jakob Have

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-984500815072

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-12-02 09:43:48Z

NEM ID 

Linus Daniel Leonhard Duchstein

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-699903551810

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-12-02 11:49:35Z

NEM ID 

Louis Sebastian Amhild

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-879534698675

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-12-04 10:29:39Z

NEM ID 

Erik Sønderlund Hermansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-967455965384

IP: 94.18.xxx.xxx

2019-12-05 15:05:52Z

NEM ID 

Erik Sønderlund Hermansen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-967455965384

IP: 94.18.xxx.xxx

2019-12-08 09:07:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y3LAE-UWF6W-ZTIC4-EYLS7-B6BAP-OYF67

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 tidsstempelt 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>**