

År 2018, den 11. oktober kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. i foreningens beboerlokale i kælderen under Borups Plads 1.

Formand Christoffer Halken bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent og referent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der var indkommet 6 forslag, som blev behandlet under dagsordenens punkt 5. Forslaget fra Kirstine Gellert om intern venteliste blev trukket tilbage, idet bestyrelsen havde stillet et lignende forslag.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 148 andele var 36 tilstede, heraf 1 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslagene om vedtægtsændringer, jf. dagsordenens punkt 5a og 5c.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Christoffer Halken aflagde på bestyrelsens vegne beretningen.

Formanden takkede for det fine fremmøde og præsenterede den siddende bestyrelse.

Overgangen til den nye bestyrelse er gået ret smertefrit.

Foreningen afholdte en ekstraordinær generalforsamling den 26. februar 2018, hvor der blev vedtaget en ny andelspris. Der har været 32 overdragelser i foreningen siden sidste år.

Der blev afviklet en arbejdsdag i ejendommen, hvilket bestyrelsen vil gentage, idet det gør det muligt at holde boligafgiften nede. Christoffer Halken fortalte nærmere om de arbejder, der blev udført på arbejdsdagen.

Bestyrelsen har gennemgået aftalen med foreningens viceværtsfirma. Bestyrelsesmedlem Julie Vollertsen forklarede nærmere, at der er blevet indhentet 3 tilbud, som alle lå højere end det nuværende. Hvis foreningen valgte andre firmaer, ville det ikke være muligt, at viceværten kom dagligt, og trappevasken ville også blive dyrere. Bestyrelsen har udpeget en fast kontaktperson i bestyrelsen, som har kontakten til viceværten. Bestyrelsen vil også holde øje med trappevasken og tjekke op på, at det bliver gjort. Beboerne må også meget gerne melde ind til bestyrelsen, hvis der er problemer, eller andre ting via fejlmeldingen på hjemmesiden.

Andelsboligforeningens forsikring har været i udbud. Foreningen har sparet ca. kr. 100.000 årligt og har nu fået samlet forsikringerne hos ét selskab.

Hjemmesiden er blevet opdateret, så der også kan ske tilgang via telefon.

Ejendommen har fået bestyrelsesweb hos administrator. Det er en meget effektiv håndtering af fakturaer, som bestyrelsen er glade for. Nu er der også kommet beboerweb for beboerne. Det er et godt supplement. Formanden forklarede nærmere om, hvad beboerne kan bruge beboerwebben til.

Beboerlokalet er blevet gjort nogenlunde i stand. Der er blevet indkøbt et nyt køleskab. Bestyrelsen sparer penge ved ikke at skulle leje andre lokaler til generalforsamlinger.

Der har været en større oprydning på grund af de nye persondataregler. Det har været en stor opgave.

Der er en erhvervslejer, der lige har sagt op. Bestyrelsesmedlem Michael Lindberg forklarede nærmere om, hvad der kommer i stedet. Ejendomsmægleren Boligone har nu også sagt op, og andelsboligforeningen vil finde en ny lejer hurtigst muligt.

Der har været 28 beboersager i det forgangne år, f.eks. vandskader, ansøgning om arbejder samt dødsfald m.v.

Der har været gennemført en række mindre projekter i ejendommen. Bestyrelsen har fået lavet en forhåndsundersøgelse vedrørende taget.

Der er blevet etableret et nyt køkken hos en af de resterende lejere. Det er bestyrelsesmedlem Michael Lindberg, der har stået for dette. Det er næsten helt på plads. Der er aftalt en forhøjelse af lejen som følge af etableringen.

Vinduerne er blevet gennemgået. De ser fornuftige ud.

Der er blevet udskiftet nogle riste ved en fordør.

Formanden forklarede, at bestyrelsesmailen tager meget af bestyrelsens tid. Der er indkommet/sendt ca. 3.700 mails siden den ordinære generalforsamling den 24. oktober 2017.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2017/18 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik årsrapporten og herunder noten vedrørende andelsprisberegningen.

Diverse spørgsmål blev besvaret.

Der blev spurgt til, om foreningen har bestyrelsesansvarsforsikring og glas/sanitetsforsikring, og hvad de i givet fald koster. Det kan oplyses, at den årlige præmie til foreningens bygningsforsikring er kr. 151.014,61 (hvorunder bestyrelsesansvar samt glas/sanitet er dækket).

En andelshaver forespurgte, om det stadig er dækket af ejendommens forsikring, hvis man selv skifter sit toilet. Administrator har forespurgt foreningens bygningsforsikring, som meddelte, at såfremt toilettet er monteret korrekt, er der ingen problemer. Dog ville det nok være at foretrække at vælge en autoriseret håndværker, eftersom at håndværkerens ansvarsforsikring dækker, hvis der efterfølgende skulle opstå vandskader og lignende på grund af monteringen af toilettet.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inklusive forslaget om andelsprisen var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018/19 til godkendelse

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet, og diverse spørgsmål blev besvaret.

Der blev kort talt om indkøb af switche. De vil give en større hastighed.

En andelshaver efterspurgte en besparelse på administrationen pga. indførelsen af bestyrelses- og beboerweb.

En andelshaver foreslog, at der bør være mere plads til møder og generalforsamlinger, end der er i lokalet i kælderen.

En andelshaver foreslog, at tørretumblerne bare skal betales af foreningens kasse, uden at det tages af hensættelsen. Dette var der på generalforsamlingen enighed om. Besked herom vil blive givet til revisor.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet med ovenstående ændring var enstemmigt godkendt.

5. Forslag

5.a. Forslag om at der indføres en intern venteliste, og at der som det første kan sælges til familie/samlever eller byttes

Som bilag 1 til indkaldelsen var vedhæftet bestyrelsens forslag til ændring af vedtægtens § 13, stk. 2.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og formand Christoffer Halken forklarede nærmere herom.

Forslaget vil give flere muligheder til dem, der allerede bor her. Det har været et ønske fra flere. Bestyrelsesmedlem Julie Vollertsen forklarede, at det er en god mulighed for, at man kan blive i ejendommen.

Adspurgt oplyste Christoffer Halken, at det indebærer en begrænsning i, hvem man kan sælge til.

En andelshaver bemærkede, at sammenlægning så kommer til sidst. Bytte kommer i førsteprioritet.

Der var en nærmere debat om forslaget, hvorunder en andelshaver gav udtryk for, at det vil give mere arbejde til bestyrelsen.

En venteliste kan dog også forhindre penge under bordet.

Der blev kort talt om, at sammenlægningsmuligheden eventuelt bør placeres som litra B.

Der blev talt nærmere om, hvorvidt beboerne skal placeres efter anciennitet ved oprettelsen af ventelisten og derefter efter først-til-mølle-princippet.

Bestyrelsen vil efterfølgende fastlægge en procedure for ventelisten. Den kan eventuelt tages med på en ekstraordinær generalforsamling.

En andelshaver foreslog, at interesserede beboere blot melder sig på foreningens hjemmeside. Hvis der skal etableres en venteliste, bør det være en betingelse, at køber svarer tilbage indenfor f.eks. 14 dage.

Der blev herefter stillet 3 ændringsforslag til bestyrelsens forslag:

Ændringsforslag nr. 1:

Det blev foreslået, at litra B også skal indeholde muligheden for sammenlægning af lejligheder, og at indtegnning stadigvæk skal ske efter anciennitet.

Ændringsforslag nr. 2:

Det blev foreslået, at sammenlægningsmuligheden skulle indføres som en ny litra B, og at den foreslåede litra B og C herefter skulle blive litra C og D.

Ændringsforslag nr. 3:

Det blev foreslået, at forslaget litra A skulle fjernes.

Der blev herefter stemt om det mest vidtrækkende forslag, således at der først blev stemt om bestyrelsens forslag og derefter henholdsvis om ændringsforslag nr. 1, 2 og 3.

Bestyrelsens forslag i bilag 1 blev forkastet med 1 stemme for, 33 stemmer imod, og 2 der hverken stemte for eller imod.

Ændringsforslag nr. 1 blev forkastet med 7 stemmer for, 24 stemmer imod, og 5 der hverken stemte for eller imod.

Ændringsforslag nr. 2 blev forkastet med 17 stemmer for, 16 stemmer imod, og 3 der hverken stemte for eller imod.

Ændringsforslag nr. 3 blev forkastet med 18 stemmer for, 15 stemmer imod, og 3 der hverken stemte for eller imod.

5.b. Forslag fra Martin Østergaard Hansen om webløsning

Forslaget var udsendt ved cirkulæreskrivelse af 4. oktober 2018.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og forslagsstilleren frafaldt herefter forslaget.

Beboerwebben er alene ment som et supplement til den nuværende løsning.

5.c. Forslag fra Martin Østergaard Hansen om korttidsudlejning

Forslaget var udsendt ved cirkulæreskrivelse af 4. oktober 2018.

Forslagsstillerende forklarede nærmere om forslaget.

Bestyrelsen har modtaget 2 klager i forbindelse med korttidsudlejning.

En andelshaver forklarede, at den pågældende har store problemer med andre beboeres udlejning.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forklarede, at det er vigtigt, at foreningen tager stilling til, om man ønsker at tillade korttidsudlejning eller ej. Med foreningens nuværende vedtægter er det ikke tilladt.

Bestyrelsesmedlem Michael Lindberg gjorde opmærksom på, at husordenen stadigvæk gælder, selvom man korttidsudlejer.

Der var en nærmere debat om forslaget.

En andelshaver foreslog, at der eventuelt omdeles en påmindelse til beboerne om, at det ikke er tilladt at korttidsudleje i ejendommen. En anden andelshaver var enig heri.

Der blev gjort opmærksom på, at korttidsudlejning ikke er det samme som fremleje.

En andelshaver gav udtryk for, at det er et meget lille problem.

En andelshaver gav udtryk for, at der formentlig vil komme flere klager, hvis det bliver lovligt at korttidsudleje.

En anden andelshaver gav udtryk for, at det også vil kunne medføre en del ulemper, og at der vil kunne komme mere larm.

Efter anbefaling fra administrator og efter aftale med forslagsstilleren blev der herefter gennemført en vejledende afstemning om, hvorvidt korttidsudlejning skal være tilladt i ejendommen eller ej. Der var 8, der mente, at det skal være tilladt, og der var 16, der mente, at det ikke skal være tilladt.

Forslaget blev herefter ikke behandlet yderligere.

Der kan eventuelt efterfølgende omdeles en skrivelse til beboerne om, at korttidsudlejning med foreningens nuværende vedtægter ikke er tilladt.

5.d. Forslag fra Martin Østergaard Hansen om bestyrelseshonorar

Forslaget er omdelt ved cirkulæreskrivelse af 4. oktober 2018.

Forslagsstilleren forklarede nærmere om forslaget.

Bestyrelsen modtager et stort honorar i forhold til andre ejendomme.

En andelshaver gav udtryk for, at det er en fin aflønning.

En andelshaver oplyste, at det oprindeligt skulle beregnes som kr. 25.000 pr. bestyrelsesmedlem og kr. 1.600 til den interne revisor.

Efter en kort debat trak forslagsstilleren forslaget tilbage.

Formand Christoffer Halken takkede for anerkendelsen til bestyrelsen.

5.e. Forslag fra Inge Jægerfeld Kristoffersen om genplantning af hække

Forslaget er omdelt ved cirkulæreskrivelse af 4. oktober 2018 og vedhæftes dette referat som **bilag 1**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og forslagsstiller Inge Jægerfeld Kristoffersen forklarede nærmere herom.

Der er nogle af buskene, der er gået ud. Inge har haft møde med tilbudsgiveren. Tilbuddet lyder på kr. 13.990 incl. moms. Inge er dog lidt i tvivl om, at alt er med i tilbuddet, og der vil i givet fald blive indhentet et tilbud mere.

En andelshaver gav udtryk for, at det er en god ide, og at der eventuelt bør tilføjes mere.

Der var en kort debat om forslaget, hvorunder der blev talt om at plante andet end ildtornebuske.

Forslaget, som det var stillet, blev herefter sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 19 stemmer for, 4 stemmer imod, og 10 der hverken stemte for eller imod.

5.f. Forslag fra Inge Jægerfeld Kristoffersen om maling af 18 hoveddøre, 18 bagtrappedøre, 18 kælderdøre og 5 butiksvinduer

Forslaget er omdelt ved cirkulæreskrivelse af 4. oktober 2018 og vedhæftet dette referat som **bilag 2**.

Inge Jægerfeld Kristoffersen forklarede nærmere om forslaget. Det kan være, at man skal dele det op eller ikke male det hele.

Erhvervslejemålenes vinduer blev malet for ca. 5 år siden.

Malerarbejdet vil i givet fald være omfattet af en vedligeholdelsesplan. Bestyrelsesmedlem Mads Enemark gav udtryk for, at det vil være ærgerligt, hvis foreningen låser sig fast på det nu.

Der var en nærmere debat om forslaget. Adspurgt oplyste bestyrelsen nærmere om tidshorisonen for vedligeholdelsesplanen, at bestyrelsen regner med, at den vil blive udarbejdet i 2018.

Forslagsstilleren ønskede, at malerarbejderne herefter medtages i vedligeholdelsesplanen.

Forslaget blev herefter ikke behandlet yderligere.

6. Valg til bestyrelsen

Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgte Michael Lindberg.

Som bestyrelsesmedlem for 1 år nyvalgte Caroline Krøis Marquardsen.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år nyvalgte Ditte Petersen.

Som 1. suppleant for 1 år nyvalgte Lahcen Naas, og som 2. suppleant for 1 år nyvalgte Martin Østergaard Hansen.

Bestyrelsen består herefter af:

Christoffer Halken (formand), Mads Enemark, Michael Lindberg, Caroline Krøis Marquardsen og Ditte Petersen.

7. Valg af interne revisorer

Som interne revisorer (kritiske revisorer) genvalgte Lars Jægerfeld Kristoffersen og nyvalgte Gökhan Sentürk.

8. Eventuelt

En andelshaver opfordrede til, at beboerne hilser på hinanden.

En andelshaver bemærkede, at foreningens tagrender er fyldte. Den samme andelshaver gav udtryk for, at skiltene i gården bør blive der permanent. Endvidere blev en fejl i en opgang fejlmeldt.

En andelshaver forespurgte, hvordan det foregår, hvis den pågældende gerne vil have altan. Der var en nærmere debat herom. Der har på et tidspunkt været 17 interesserede i en anden runde af altanerne. Der kan godt startes en ny runde op.

Havegruppen havde desværre indsendt et forslag for sent og bad generalforsamlingen om en indikation af, hvorvidt havegruppen skal fortsætte. Der var enighed herom.

Beboerne må gerne bruge Facebookgruppen.

Beboerne bør lukke porten efter sig, så der ikke kommer fremmede i gården.

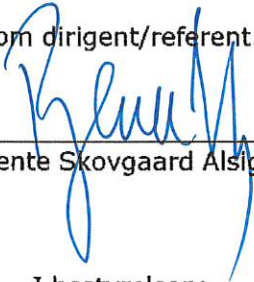
Der lød en tak til Inge Jægerfeld Kristoffersen for at hjælpe til med overgangen til den nye bestyrelse.

-ooOoo-


Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.52.


Som dirigent/referent:


Bente Skovgaard Alsig

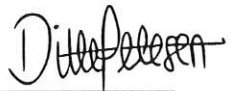
I bestyrelsen:


Christoffer Halken, formand


Michael Lindberg


Caroline Krøis Marquardsen


Mads Enemark


Ditte Petersen

Bilag 1

Forslag om genplantning (retablering) af hække samt jordforbedring af bedene langs arealerne ved kældertrapperne.

I forbindelse med gårdrenoveringen for ca. 10 år siden blev der langs kældernedgangene plantet hække af ildtorn. Tanken var, at hækkene skulle have en ensartet højde i niveau med gelænderet. Ud af beplantningen ved de 8 kældernedgange er der 6 steder, hvor beplantningen trives mindre godt. Flere steder er beplantningen helt gået ud.

Jeg foreslår derfor, at der genplantes de steder hvor beplantningen er gået ud eller mistrives. Der skal genplantes ca. 14 nye ildtorne buske. Ligeledes foreslås det, at der foretages jordforbedring i de 6 bede hvor der genplantes.

Årsagen til at buskene mistrives de nævnte steder skyldes blandt andet, at der er tale om "hjørner" hvor beplantningen/buskene har været særligt udsatte. Endvidere at jordforholdene disse steder ikke har været optimale. Der burde allerede være foretaget en jordforbedring. Hvilket også har været drøftet.

Estimat over omkostninger forbundet med forslaget vedtagelse:

Desværre har det ikke været muligt at få et skriftligt tilbud fra anlægsgartneren inden den 03.10.2018, der er fristen for forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen. Jeg har dog fået lovning på, at det kommer inden den 11.10.18, dvs. inden afholdelse af den ordinære generalforsamling.

Min vurdering er, at arbejdsopgaven har en anslået pris inklusive moms på omkring 12.000 – 15.000 kr. Den anslåede pris er beregnet på grundlag af planteskolens priser for buskene, jordforbedringsmaterialer samt et anslået timeforbrug på omkring 12 timer eller omkring 1½ dags arbejds løn + moms.

København, den 02.10.2018

Inge Jægerfeld Kristoffersen

Bilag 2

Forslag om maling af 18 hoveddøre, 18 bagtrappedøre, 8 kælderdøre og 5 butiksvinduer.

Træværket på alle vore hoveddøre, bagtrappedøre, kælderdøre og butiksvinduerne mod Borups Allé trænger til maling og en generel vedligeholdelse. Jeg foreslår, derfor at både døre og butiksvinduer bliver malet.

Forslaget begrundes med følgende:

- a. Træværk kræver løbende vedligeholdelse for at sikre, at det ikke rådner. Det vurderes at træværket skal males inden for kort tid, da konsekvensen af manglende vedligeholdelse kan betyde, at specielt for- og bagdørene i stedet skal udskiftes. Udskiftning af for- og bagdøre vil blive en væsentlig større udgift for ejendommen.
- b. At vi løbende tager vare på ejendommen, således at den fortsat fremstår i god og smuk vedligeholdelsesstand.

Udgiften til malerarbejdet beløber sig til en samlet pris inklusive moms på omkring 90.000 kr.

Der fordeler sig således eksklusiv moms: Hoveddøre kr. 30.305, bagdøre kr. 20.347, kælderdøre kr. 8.683 og butiksvinduer kr. 12.650.

Forslaget er vedlagt et estimat over omkostningerne i henhold til tilbud fra malermester Frank Nielsen Aps, Faxe.

Arbejdsbeskrivelse: Løst maling kit på vinduer fjernes, der slibes med maskine, og eventuelt bart træ grundes med grundingsolie, efter behov kittes der omkring vinduer, og eventuelle huller lukkes, og der males med vinduesmaling til dækket lukket flade i samme farve som eksisterende.

København, den 2. oktober 2018

Inge Jægerfeld Kristoffersen



Malermester Frank Nielsen Aps

Industrivej 4 - 4654 Faxe Ldp.

Tlf. +45 21 45 98 97 aps@frankmaler.dk

Kunde.

AB Agade v/ Inge Jægerfeldt
Borups Alle 26
Kbh

DATO. 2. oktober 2018

TILBUD,

CVR. NR. 38 49 12 53

Vdr. Maling af Hoveddøre Bagdøre kælder døre samt Facade vinuer

BESKRIVELSE		BELØB
18 Hoveddøre Inkl materialer		kr 30.304,80
18 bagdøre Inkl materialer		kr 20.347,00
8 kælderdøre Inkl materialer		kr 8.683,00
5 butiksvinduer Inkl materialer		kr 12.650,00
Miljø Afgift	1	kr 200,00
se vedlagte arbejdsbeskrivelse for hvad der laves		
	SUBTOTAL	kr 72.184,80
	MOMS	25,00%
	SALGSMOMS	kr 18.046,20
	I ALT	kr 90.231,00

TILBUDET ER GÆLENDE 3 MRD. FRA DAGS DATO

www.frankmaler.dk

E-mail. aps@frankmaler.dk