

Referat af ordinær generalforsamling 2017

Dato 1. juni 2017, kl. 19.00

Sted Tørrerummet

Deltagere..... Torben Søbirk, Karin Jensen Burns, Hanne Pagsberg, Jonathan Kroner Ingvald (dele af mødet), Poul Frederiksen, Carsten Pagsberg, Karin Rauch, Rudi Tuv, Hauge Hansen, Ditte Maria Høll, Lone Lejre, Merete Hübertz, Hans Henrik Samuelsen, Niels Møller-Christensen, Lennie Fritz, Liberata Gagliardi, Anne-Lise Sørensen (dele af mødet), Pernille Orloff og Ole Krabbe

Derudover forelå 6 fuldmagter (nogle af dem til specifikke dagsordenspunkter), idet Helle Lange har givet fuldmagt til Rudi Tuv, Helle Merete Nielsen til Karin Rauch og Thomas Riis Fischer til Hans Henrik Samuelsen

Herved var i alt 17 andele repræsenteret ved fremmøde, heraf 16 boligandele og 1 erhvervsandel, hvortil kom de 6 fuldmagter

Dirigent Hans Henrik Samuelsen

Referat Ole Krabbe.

1. Valg af dirigent

Hans Henrik Samuelsen blev valgt til dirigent. Han indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, også for beslutninger som kræver kvalificeret fremmøde.

2. Beretning

./. Ole Krabbe forelagde bestyrelsens beretning. Beretningens fulde ordlyd er vedhæftet referatet.

Beretningen indledtes med omtale af den brand, som udbrød 5. oktober, og fortsatte med omtale af en overdragelsessag, foreningens ventelister, reparations- og vedligeholdelsesarbejder, herunder navnlig den igangværende vindues- og facaderenovering mod gaden, og foreningens fremtidige planer for vedligeholdelse, fælles arbejdsdage, haveudvalgets arbejde og andre områder, hvor foreningen trækker på andelshavernes arbejdskraft mv., og derudover omtalte den årlige gårdfest foreningens økonomi og vore gode erfaringer med kildesortering af affald.

Der var et ønske om at få præciseret, at den interne venteliste har prioritet forud for den eksterne.

Poul har ikke hver gang mulighed for at deltage i fælles arbejdsdage, men efterlyste arbejdsopgaver, han i stedet kunne påtage sig på andre tidspunkter eller i det daglige. Det affødte en diskussion om, hvorvidt det vil være hensigtsmæssigt og praktisk at ophænge lister med opgaver, man kan skrive sig på, eller om det i virkeligheden vil være bedre og mindre omstændeligt at tale sammen i takt med, at behovet måtte opstå, og – hvis der er tale om f.eks. rengøringsopgaver, som det vil være helt indlysende at lave – eventuelt gøre det på eget initiativ. Pernille henviste i samme forbindelse også til muligheden for at skrive sig på den ”vandeliste” som haveudvalget har ophængt i vaskerummet, og hvorpå der fortsat er ledige pladser (hvis man altså er hurtig!!).

3. Forelæggelse af årsregnskaberne og fastlæggelse af andelens værdi

Ole Krabbe forelagde årsregnskaberne.

Resultatopgørelsen viser et underskud på kr. 707.432,-, der bl.a. skal ses i lyset af, at udgifterne til første etape af facaderenoveringen jo er omkostningsført i regnskabsåret 2016/17.

Værdien af ejendommen er fastsat af statsaut. ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen fra fa. Immobil Ejendomsvurdering A/S. Den tager udgangspunkt i ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31.3. og udgør 39 mill., hvilket er en forøgelse på 3 mill. i forhold til sidste år. Værdien er baseret på, at en potentiel køber af ejendommen vil forvente et nettoafkast på 3,14% af den investerede kapital. Revisor henleder opmærksomheden på, i hvilken grad værdien herved vil være følsom over for udsving i konjunkturerne, ligesom denne kalkulationsrente jo også vil være afhængig af den almindelige markedsrente. Den offentlige vurdering udgør 31. mill., heraf grundværdi 2.389.500,-.

Vores prioritetsgæld udgør 3.866.828,- og består af et enkelt lån, der er et fastforrentet obligationslån, og i løbet af året er der betalt afdrag på i alt 242.104,-.

Når alle forskydninger er medregnet, er der tale om en forøgelse af den samlede egenkapital på 2.303.488,- til i alt 37.432.477,-. Bestyrelsen foreslår, at 2.688.540,- overføres til andelsværdierne til i alt 34.426.377,-, medens der netto tilbageføres 385.052,- fra reserveerne for fremtidige vedligeholdelse/imødegåelse af værdiforringelse, der herefter tilsammen udgør 3.006.100,-.

Niels var forundret over, at antenneregnskabet indgår i regnskaberne. Ole forklarede, at antenne-regnskabet jo ikke indgår i foreningens resultatopgørelse, men at der alene er tale om beløb, som, i lighed med f.eks. varmeregnskaberne, afregnes gennem foreningen (fsva. den såkaldte Grundpakke), og at foreningen derfor har beløbene stående. Når der står en saldo på antenneregnskaberne, hænger det sammen med, at terminerne for antennebidrag og betaling til Yousee hhv. de ophavsretlige afgifter mm. ikke er sammenfaldende.

I tilknytning til varmeregnskaberne spurgte Hauge, om bestyrelsen har overvejet varmemålere til fjernaflæsning. Bestyrelsen er opmærksom på de helt indlysende fordele ved fjernaflæsning, men har indtil nu ikke været inde i egentlige seriøse overvejelser om sådanne målere. Én af deltagerne spurgte, hvad grunden kan være til de relativt store udsving i hendes varmemeforbrug fra år til år. Hanne pegede på, at det erfaringsmæssigt er godt at have lidt varme på samtlige lejlighedens radiatorer frem for kun at have varme på én eller få radiatorer.

Der var nogle få andre afklarende spørgsmål til regnskaberne.

Generalforsamlingen tiltrådte årsregnskaberne og forslaget til andelens værdi.

4. Forslag til vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen fremlagde sit forslag til en plan for vedligeholdelse mv. de nærmeste år.

Planerne for indeværende år er først og fremmest færdiggørelse af den igangværende facaderenovering. I 2019 regner vi med at skulle istandsætte gårdfacaden og den pudsede underfacade og sokkel mod gaden. Som det fremgår af den omdelte vedligeholdelsesplan, er der mod gården en del skader på puds og murværk, og muren er malet med en plastmaling, som hindrer fugten i at undslippe og derfor med fordel kan afrenses og erstattes med en såkaldt silikatmaling. Derudover skal trævinduer og andet træværk mod gården males, og der kan også være tale om forskellige andre istandsættelsesarbejder, f.eks. på rygning, brandkamme, kviste mm.

Bestyrelsen forklarede, at den finder, vi bør prioritere den udendørs vedligeholdelse højt, navnlig afhjælpning af skader, som kan medføre yderligere nedbrydning af bygningen, og at vi også bør samle stilladskrævende arbejde.

Karin Burns har indleveret et særskilt forslag om at fremrykke istandsættelse af hovedtrappen til nr. 1, da den har mange skader/skrammer på vægge, loft, trin mm., alternativt fremrykke istandsættelse af alle 3 hovedtrapper.

Karin har fra Malerfirmaet Ojén indhentet en pris på istandsættelse af en hovedtrappe. Prisen udgør 35.500,-+moms og omfatter forarbejde, spartling, maling af vægge, loft, stødtrin, balustre og vinduer incl. lysninger.

Tilbuddet er suppleret med alternative priser på lofter/vægge alene (21.000,-+moms) hhv. på træværk alene (18.000,-+moms).

Der var bred enighed om, at det er vigtigt at have velholdte trappeopgange, og at både hovedtrapper og køkkentrapper trænger til maling, navnlig de to tårne, og mange kunne støtte forslaget om at fremskynde istandsættelse af hovedtrapperne. Andre var af den opfattelse, at en del af de skader, som kan konstateres på udvendige bygningsdele, er af en sådan karakter, at de ikke bør vige for istandsættelse af trapper, og Lennie gjorde sig til talsmand for, at det er vigtigt at have overblik over igangværende og fremtidige arbejder og navnlig økonomien heri, inden der bliver truffet endelig beslutning om trapperne.

Det bekymrer Lone, at der nederst på køkkentrappen i nr. 3 er nogle misfarvninger eller begroninger, som kunne minde om skimmel. Bestyrelsen skal undersøge det nærmere og om fornødent få gjort noget ved det.

Soklen mod gaden var genstand for diskussion. Hans Henrik mente, at vi kan fortsætte med at foretage nogle kosmetiske reparationer på soklen, men at mere tilbundsående reparationer bør afvente (professionel) istandsættelse af hele underfacaden. I samme forbindelse var der forslag om, at soklen/muren ud for blomsterbutikken udstyres med nogle fendere/lister, som skulle have til formål at hindre kørereolerne i at beskadige soklen.

Konklusionen blev, at bestyrelsen frem til næste generalforsamling skal søge at fremskynde istandsættelse af trapperne i forhold til de foreliggende planer (men at nødvendige udvendige arbejder fortsat skal prioriteres højt). De fleste finder, at hovedtrapperne skal prioriteres højere end køkkentrapperne.

5a. Forslag om lempelse af reglerne for fremleje

Merete Hübertz har foreslået at lempe (eller ændre) reglerne for fremleje, så der gives adgang til at fremleje i indtil to år, uden at bestyrelsens samtykke skal indhentes, og uden at andelshaveren skal give nogen begrundelse, blot skal man have beboet sin lejlighed i en periode på – f.eks. - 3 år forinden, og der skal gå en periode på – f.eks. - 5 år imellem to fremlejeforhold. Merete gav udtryk for, at der naturligvis ikke skal være tale om egentlig udlejningsvirksomhed, og at udlejning ikke må få permanent karakter, men gav derudover det indtryk, at enhver grund til fremleje måtte være legitim, og at begrundelsen i øvrigt måtte gå ind under privatlivets fred.

Pernille Orloff fandt, at der ud over en maks. periode (på 2 år) også burde være en minimum periode på f.eks. 3 uger. Flere gav udtryk for, at de to tidsfrister på 3 hhv. 5 år er mere restriktive, end vore nuværende regler.

En del deltagere kunne støtte forslaget, medens andre var mere forbeholdne og fandt, det burde overvejes nøje. Lone fandt, at vi bør fastholde de regler, som ABF anbefaler, bl.a. af hensyn til fællesskabet, og andre gav udtryk for, at medlemskab af en andelsboligforening indebærer bopælspligt undtagen ved midlertidigt fravær i de tilfælde, som er nævnt i vedtægterne, og at en opblødning af disse regler kunne være en glidebane og vanskeligt at overskue alle konsekvenser af.

Reglerne for fremleje har været drøftet flere gange tidligere i forskellige sammenhænge, f.eks. ifm. svigtende salg af boliger såvel som butikker, ”afprøvning” af parforhold og/eller andre boformer, og når vi har rådført os med ABF og med de eksterne jurister, som ABF har henvist til, er vi blevet frarådet at lempe reglerne. Det har bl.a. været begrundet i at undgå at dræne ejendommen for andelshavere og dermed engagerede beboere/medlemmer, hvortil kommer, at skulle vi fortryde, kan det være vanskeligt at fratage andelshavere rettigheder af den art, og dermed kan det også være vanskeligt at vende tilbage til de hidtidige (herefter skærpede) regler, så det derfor i yderste konsekvens reelt set kun gælder alle, hvis alle er indforstået (eller det vedtages ved énstemmighed).

Der blev nedsat et udvalg, bestående af Merete, Niels og Pernille Orloff, som skal se nærmere på

vore regler for fremleje. Der blev ikke formuleret noget egentligt kommissorium for udvalget, men gennem de indlæg, der har været fremført, er der rejst en række spørgsmål og udtrykt ønske om at få belyst alle fordele og ulemper ved forskellige modeller og herunder også at indhente ABF's anbefalinger. Der er ikke sat nogen tidsfrist, men det forventes, at spørgsmålet kan behandles senest ved næste ordinære generalforsamling.

5b. Forslag om ændring af vedtægterne, § 14, stk. 2 a) om overdragelse

Lennie Fritz, Liberata Gagliardi, Ditte Maria Høll og Carsten Pagsberg foreslår ændringer af vedtægterne, §14, stk. 2, a), om fortrinsret til beslægtede ved overdragelse af andele, således at denne fortrinsret skal være betinget af, at sælger forinden har boet i andelsboligforeningen i mindst 2 år. Ordlyden af ændringen fremgår af det omdelte forslag.

Der blev givet udtryk for lidt forskellige synspunkter om forslagens indhold og baggrund, og der blev også rejst forskellige spørgsmål. Mange kunne se klare fordele men også ulemper ved forslaget, og en del fandt, at det også efterlader uafklarede spørgsmål. Flere fandt, at før en ændring af bestemmelsen vedtages endeligt, kunne det være nyttigt forinden at overveje alle konsekvenser samt fordele og ulemper ved forslaget og eventuelt også undersøge, om der måtte være andre uklarheder eller uhensigtsmæssigheder i bestemmelserne om overdragelse, eller særlige juridiske forhold, som kan være vanskeligt at gennemskue.

Der blev nedsat et udvalg, bestående af forslagsstillerne, som skal undersøge disse forhold. Udvalget vil herunder også konsultere ABF.

5c. Forslag om adgang til at holde udekæt

Ifølge foreningens husorden er det tilladt at holde husdyr, men det er ikke tilladt for hunde og katte at færdes i gården. Da disse regler blev strammet 2003, blev der givet dispensation til to katte, som på det tidspunkt allerede havde været vant til at færdes i gården (husordenens §§3 og 6). Den sidste af de to katte er nu død, og dens ejere, Thomas og Katherina, ønsker nu generalforsamlingens holdning til, at den nye kat, som de nu anskaffer, også gerne skulle være en udekæt, som skal kunne færdes i gården.

Der var indlæg fra mange og mest positive tilkendegivelser, men flere fandt også, det kunne være problematisk, hvis der ikke er ensartede regler for alle.

Niels foreslog, at der kan gives tilladelse til, at de to førstesalslejligheder nærmest gavlene kan holde udekæt, da det her er fysisk muligt at give katten fri adgang mellem plankeværket og altanen.

Poul fandt, at bestyrelsen må have beføjelser til at træffe afgørelse i den slags sager og i hvert enkelt tilfælde, efter en konkret vurdering, kunne give dispensation fra de generelle regler.

Konklusionen blev, at Generalforsamlingen i dette tilfælde har givet dispensation fra de generelle regler, hvilket betyder, at Thomas og Katherina fremover kan holde udekæt, i princippet uden at bestemmelserne i husordenen ændres.

6. Gårdfesten

Datoen for vores gårdfest blev fastsat til lørdag d. 26. august.

Der blev nedsat et festudvalg, bestående af Thomas Riis Fischer, Jonathan Kroner Ingvald, Liberata Gagliardi og Hans Henrik Samuelsen.

7. Forslag til budget og fastsættelse af boligafgifter

I bestyrelsens forslag til budget er der i forhold til foregående år kun mindre afvigelser på de løbende driftsomkostninger. Til vedligeholdelse er der i indeværende år afsat 1.5 mill. til vedligeholdelse, hvoraf de 1.050 mill. hentes fra opsparede midler. Boligafgifterne foreslås uændrede.

Niels foreslog en huslejestigning på 5%, med henblik på at få råd til istandsættelse af trapperne. Der var bred opbakning til at forhøje boligafgifterne og derved skabe luft til de udgifter, vi må forvente de nærmeste år, men der var ikke nødvendigvis opbakning til - i første omgang - at øremærke beløb til trapperne. Blandt andet Lennie fandt, vi først og fremmest bør danne os et mere sikkert overblik over økonomien i de samlede vedligeholdelsesaktiviteter gennem de nærmeste år.

Nogle fandt også, at det havde været rigtigst, at et sådant forslag til forhøjelse havde været bekendtgjort for andelshaverne forud for generalforsamlingen.

Det blev besluttet, at bestyrelsen skal indregne en sådan stigning (på mindst 5%) i det forslag til budget, som den fremsætter på generalforsamlingen næste år, og derudover blev budgettet vedtaget.

8. Valg til bestyrelsen

Carsten Pagsberg, Diego Gottardi, Ditte Maria Høll, Lennie Fritz, Liberata Gagliardi og Ole Krabbe var på valg. Ditte ønskede at udtræde af bestyrelsen, medens de øvrige var villig til at modtage genvalg. Jonathan Kroner Ingvald opstillede til valg som suppleant. Carsten Pagsberg, Diego Gottardi, Lennie Fritz, Liberata Gagliardi, Jonathan Kroner Ingvald og Ole Krabbe blev valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

- Carsten Pagsberg
- Diego Gottardi (suppleant)
- Hans Henrik Samuelsen
- Jonathan Kroner Ingvald (suppleant)
- Lennie Fritz
- Liberata Gagliardi
- Ole Krabbe.

9. Valg af revisor

Revisionsselskabet Albjerg blev valgt til foreningens revisor.

10. Eventuelt

Der var ingen emner under eventuelt.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22:10.

Godkendt af bestyrelsen og generalforsamlingens dirigent:

Hellerup, d. _____

Carsten Pagsberg

Diego Gottardi

Hans Henrik Samuelsen
(dirigent)

Jonathan Kroner Ingvald

Lennie Fritz

Liberata Gagliardi

Ole Krabbe

Bestyrelsens beretning 2017

Det forløbne år må betegnes som begivenhedsrigt, på både godt og ondt

5. oktober fik vi en forskrækkelse, idet der udbrød brand i blomsterforretningen. Som nogle sikkert husker, fik vi i juni 2016 lagt et nyt hovedkabel ude fra stikledningen i gaden og ind i huset. En dårlig forbindelse i den klemme, hvor det nye hovedkabel var forbundet til de såkaldte stigeledninger i mellemgangen bag blomsterbutikken har forårsaget branden, og her er tale om en forbindelse, som overfører meget energi, idet hovedkablet jo forsyner alle lejligheder og butikker i hele ejendommen. De berørte forsikringselskaber har derfor gjort regres mod det installationsfirma, som har udført arbejdet, og formodentlig mod installationsfirmaets forsikring. For øvrigt er firmaet i mellemtiden taget under konkursbehandling.

Ingen mennesker eller dyr kom noget til ved branden, men der skete en del røg- og sodskader på bygningen. Det gik værst ud over blomsterforretningen og førstesalslejlighederne direkte ovenover, men også catering-forretningen og Pernille og Hans Henriks lejlighed var berørt. Blomsterforretningen måtte således holde lukket i mange uger, medens den blev sat i stand, og lejligheden nr. 1. 1.tv. var ubeboelig i en længere periode, idet der bl.a. måtte tages gulvbrædder op for at fjerne sod og dermed lugt. I den slags skader dækker andelsboligforeningens forsikring skader på egentlige bygningsdele, medens hovedreglen er, at skader på løsøre samt på f.eks. genhusning mv. dækkes af den enkelte beboers indboforsikring.

For at gå til noget mindre dramatisk, så har vi i løbet af året haft en enkelt andelsoverdragelse. Camilla Jørgensen og Tomas Bohse har i august overdraget andel nr. 21 til Merete og Klaus Bohse, som bydes velkommen i foreningen.

Når vi nu taler om en overdragelsessag, leder det os naturligt til vore ventelister. For nogle år siden supplerede vi den interne venteliste, vi har haft i mange år, med en ekstern venteliste. I øjeblikket står der 54 personer på vores eksterne liste og 13 på den interne.

I løbet af året har vi gennemført renovering af facaden mod gaden. Arbejdet omfatter omfugning af hele facaden, samt af begge brandkamme fra gadesiden op til rygningen, reparationer på den øverste gesims, nye tagrender, nedløb og rendejern, fornyelse af zinkinddækning på kvistene, isolering af mansardskunkene, og istandsættelse og maling af vinduer og kviste. Arbejdet er udført i hovedentreprise af murerfirma Per Andersen A/S sammen med en lille håndfuld underentreprenører. Der er tale om, at de pågældende bygningsdele efterhånden var nedslidte, og at der er tale om ting, som har været hensigtsmæssigt at få lavet samlet, og derfor har de indgået med en samlet termin i vores vedligeholdelsesplanlægning.

Ud over arbejdet på facaden er der udført en række større og mindre reparationsarbejder på bygningen og dens installationer, f.eks. nogle tærede rør.

Gennem de næste få år regner vi med, ud over den løbende vedligeholdelse, bl.a. at skulle gennemføre en renovering af gårdfacaden og den pudsede underfacade mod gaden og derudover den almindelige løbende vedligeholdelse, f.eks. maling af vinduer mod gården og reparationer af skader, som måtte vise sig. Under et senere dagsordenspunkt vil vi komme nærmere ind på vores vedligeholdelsesplanlægning.

I lighed med tidligere år er der også i det forløbne år gennemført fælles arbejdsdage, hvor vi gør brug af, at andelshaverne over for foreningen kan stille sig til rådighed med deres arbejdskraft. Disse arrangementer giver os lejlighed til at træffe andre andelshavere og giver foreningen mulighed for uden udgifter at få udført noget oprydning og renholdelse samt nogle lettere vedligeholdelsesarbejder, og endelig kan det også være af betydning at være fælles om at holde ejendommen i en pæn stand.

Fremmødet til disse arbejdsdage kan vær meget forskellig fra gang til gang, og de seneste to gange har deltagelsen været beskedent, medens der andre gange har været tale om et pænt fremmøde. Vi kender ikke årsagen til det lidt ringe fremmøde de seneste gange, men i bestyrelsen betragter vi det

som udgangspunkt blot som tilfældige udsving og regner med, vi også fremover vil opleve, at mange vil dukke op.

Også i det daglige har vi nytte af andelshaverne. Således er det vort haveudvalg, som sommeren igennem sørger for, at vi har et frodigt og velpasset gårdanlæg.

Da vi i flere år ikke har haft en ansat vicevært, må vi også selv klare mange af de praktiske opgaver, som vi før i tiden overlod til viceværten. De mere basale opgaver som f.eks. trappevask, sne-rydning og glatførebekæmpelse har vi overladt til et eksternt firma, men en stor del af de opgaver, som ligger derudover, klarer vi selv.

Endelig er det en stor hjælp, at Thomas varetager salg af vaskemønter og er behjælpelig med at lukke håndværkere og andre ind i huset.

En anden ting, vi kan samles om, er vores årlige gårdfest, der hvert år har stor tilslutning. Det var også tilfældet i 2016, og vi regner med, der også her til sommer skal holdes en gårdfest.

Her i foreningen har vi altid stræbt efter at have en god og solid økonomi. Foreningen er oprettet for 55 år siden, så vi er ikke tynget af en stor gæld fra foreningens stiftelse, og vi har ikke nogen af de risikobetonede lån, som man fra tid til anden hører om. Vi kan ikke gardere os imod, at værdien af selve ejendommen og dermed værdien af vore andele vil falde pga. almindelige udsving i konjunkturerne, men vi vil ikke kunne komme i en situation, hvor foreningen som sådan bliver insolvent, sådan som dagspressen fra tid til anden beretter, at det om skulle være tilfældet, navnlig for en række forholdsvis nystiftede foreninger. Ved at henlægge midler til vedligeholdelse kan vi derudover imødegå fald i andelenes værdi som følge af, at vi med nogle års mellemrum må anvende større beløb til vedligeholdelse.

Til slut vil jeg bare lige fremhæve effekten af, at vi er så gode til at kildesortere vores affald. Hensigten med at kildesortere er jo i bund og grund at bidrage til at begrænse forbruget af råstofressourcer og i øvrig også på andre måder bidrage til at tilgodese miljø og bæredygtighed, men derudover indebærer det også en betydelig økonomisk gevinst for os. Det skyldes, at det er gratis for os at få afhentet de fraktioner, som vi frasorterer, medens vi skal betale relativt meget for at komme af med den almindelige dagrenovation. Vi har tidligere haft 4 og i perioder 5 af de store 660 liters-beholdere til almindeligt affald, og har nu 2, og hver beholder koster os 13.640,- kr. om året, så hvis vi sammenligner med den periode, hvor vi brugte allermest på dagrenovation, sparer vi altså nu mere end 40.000,- kr. om året, så vi kan kun opfordre til at fortsætte med at sortere, men for at det skal nytte noget i den store sammenhæng, er det selvfølgelig også vigtigt, at vi er omhyggelig med at sortere korrekt.

pbv.

Ole Krabbe

