



Referat fra Ordinær generalforsamling  
Forening Andelsboligforeningen Århusgade 68-70, adresse: Århusgade 68-70  
Sted Fritidshjemmet  
Dato onsdag d. 26-11-2014  
Kl. 19.00

Dagsorden var

Punkt	Vedrørende	Bilag
1.	Valg af dirigent og referent	
2.	Bestyrelsens beretning - Herunder skift til valuar og omlægning af lån	
3.	Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse	
4.	Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften	
5.	<p>Forslag</p> <p>1) Bestyrelsen foreslår at punktet ”udlejning af lejligheder” tilføjes til vores husorden. Se vedlagte dokument. Punktet tilføjes også til vedtægten som ny § 12, stk. 4 <i>Det er tilladt at udleje sin lejlighed i op til 6 uger om året. I tilfælde af udlejning skal bestyrelsen, samt dine naboer, underrettes herom via e-mail. Hvis du ønsker kan bestyrelsen videresende din e-mail til beboerne. Inkluder følgende oplysninger i din e-mail: Udlejningsperiode, hvem er lejerne (navne og nationalitet), dine kontaktoplysninger til brug i nødstilfælde.</i></p> <p>2) Bestyrelsen foreslår at der indsættes en ny § 32A <i>Kommunikation</i></p> <p><i>Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.</i></p> <p><i>Stk. 2. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i oplysningerne.</i></p> <p><i>Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.</i></p> <p><i>Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig</i></p>	



	<p><i>karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved brevpost og opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.</i></p> <p><i>Stk. 5. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.</i></p> <p>3) Bestyrelsen foreslår at der indsættes en ny § 3, stk. 9</p> <p><i>Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.</i></p>	
6.	Valg af bestyrelse Nina Bæk Nielsen og Josefine B. Mulvad har oplyst at de ikke genopstiller, så overvej allerede nu, om bestyrelsesarbejdet er noget for dig.	
7.	Eventuelt - Ideer til opgaver til arbejdsweekenden.	



## Referat

Fremmødte ved generalforsamlingen: I alt 11 af 13 mulige (heraf 1 ved fuldmagt).

Ad 1 Foreningens formand Anders Wriedt Bisgaard bød velkommen til de fremmødte medlemmer samt til ejendomsadministrator Hanne Pedersen fra Vest Administrationen A/S. Formanden foreslog, at Anne Sofie Selsing Vinther blev valgt som mødets dirigent og Hanne Pedersen referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Der ville fra mødet blive udarbejdet et beslutningsreferat med angivelse af hovedsynspunkter og trufne beslutninger, men ikke en ordret gengivelse af det på mødet passerede.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var afholdt inden 6 måneders fristen i vedtægterne og indkaldt med min. 14 dages varsel. Årsregnskab og budget var medsendt.

Endeligt konstaterede dirigenten at 11 ud af 13 mulige medlemmer var til stede, heraf 1 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2 Formanden aflagde på bestyrelsens vegne en kort beretning:

- Der er kun afholdt en arbejdsdag. Der blev opdateret skilte på postkasser og navne på dørtelefonerne, ryddet op på lofterne og fortovet, samt sat dørstopper på altanerne. Nogle dørstopper mangler stadig. Kontakt Anders da han har de sidste dørstopper.
- Der er ved blive lavet et projekt på sammenlægningen i opgang 70. Og en lejlighed er ved at blive renoveret.
- Der er lavet nogle reparationer på taget. Brandkarmen og noget inddækning. Selve tag/tagpap er i ok stand.
- Kloakken er blevet repareret efter, at der var rotter.
- Der er et forslag om en opdateret husorden med information om udlejning
- Der er kommet digital postkasse. Et krav til alle virksomheder og foreninger.
- Der er lavet kontrol af varmecentralen og rensset varmtvandsbeholder og varmeveksler. En andelshaver spurgte ind til om der var problemer med manglende tryk – da der kom meget luft i radiatorerne.
- Der kom et billigt tilbud på at få vasket vinduer på hovedtrapperne, så det er gjort. Overvejer fast løsning.
- Penge retur for del af den gamle valuarvurdering fra Place2live, som var under den offentlige vurdering. Så der ikke er betalt for en hel vurdering, men kun for en screening.
- Det er besluttet at gå tilbage til valuarvurdering – og Wismann er valgt.
- Der er besluttet at omlægge lån. Foreningen var hos Finanshuset for at få kigget på mulighederne. Der er taget udgangspunkt i at opnå en årlig besparelse.
- Der vil komme en gennemgang af altaner igen. Firmaet er jysk, så det har været lidt svært at få fundet et tidspunkt. Der vil være behov for adgang til altanerne. 1 års gennemgangen er varslet.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.



Ad 3 Hanne Pedersen gennemgik kort regnskabet.

Først blev regnskabet uden hensættelsen/andelsværdien gennemgået, og hensættelsen blev taget i en diskussion for sig efterfølgende.

Regnskabet var forsynet med en blank påtegning.

Selve regnskabet blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Herefter blev hensættelse og andelsværdi drøftet.

I udkastet var der hensat kr. 2.000.000, som var det hensættelsen var på umiddelbart inden altanerne blev opsat.

Bestyrelsen havde opstillet nogle scenarier for hvad andelsværdien ville være hvis man i stedet ændrede hensættelsen til kr. 1.000.000, kr. 500.000 eller kr. 0

Valuarvurderingen giver en stor stigning på ejendommens værdi.

Som det fremgår af teksten i regnskabet. Så vil en stigning i afkastsatsen på 0,25 % betyde at valuarvurderingen falder med 3.000.000 kr.

En andelshaver nævnte, at det var rart med et sikkerhedsnet som en hensættelse er, hvis krisen kommer igen som i 2008. Det blev også nævnt andelsværdierne tidligere havde ligget i et maksimum på ca. 721.000 inden finanskrisen.

Der blev diskuteret om der var flere større vedligeholdelsesprojekter, som der burde hensættes til og om der skulle være en hensættelse, samt størrelsen af hensættelsen.

Herefter blev hensættelsen på 1.000.000 kr. sat til afstemning og vedtaget med alle stemmer for på nær 1 imod og 1 der undlod.

Regnskabet inkl. en hensættelse på 1.000.000 var således vedtaget.

Ad 4 Hanne Pedersen gennemgik kort budgettet.

Der var mulighed for at stille spørgsmål som blev behørigt besvaret.

Budgettet inkl. uforandret boligafgift blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad 5 Forslag.

1) Bestyrelsen foreslår at punktet ”udlejning af lejligheder” tilføjes til vores husorden. Se vedlagte dokument.

Punktet tilføjes også til vedtægten som ny § 12, stk. 4

*Det er tilladt at udleje sin lejlighed i op til 6 uger om året. I tilfælde af udlejning skal*



*bestyrelsen, samt dine naboer, underrettes herom via e-mail. Hvis du ønsker kan bestyrelsen videresende din e-mail til beboerne. Inkluder følgende oplysninger i din e-mail: Udlejningsperiode, hvem er lejerne (navne og nationalitet), dine kontaktoplysninger til brug i nødstilfælde.*

Der var en kort debat om, hvorvidt man ønskede at åbne op for yderligere udlejning.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med alle stemmer for på nær 1, der stemte imod. Opdateret husorden og vedtægter kan hentes på foreningens hjemmeside.

## 2) Bestyrelsen foreslår at der indsættes en ny § 32A

### *Kommunikation*

*Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.*

*Stk. 2. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i oplysningerne.*

*Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.*

*Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved brevpost og opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.*

*Stk. 5. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.*

Forslaget blev ganske kort motiveret.

Forslaget om indsættelse § 32A blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

## 3) Bestyrelsen foreslår at der indsættes en ny § 3, stk. 9

*Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.*

Forslaget blev ganske kort gennemgået. Herunder betydningen for foreningen og for de enkelte andelshavere.

Forslaget om indsættelse af § 3, stk. 9 blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.



Ad 6 Bestyrelsens sammensætning er herefter således:

Anders Wriedt Bisgaard  
Anne Sofie Selsing Vinther  
Johannes Theodor Høgagard

Ad 7 Ideer arbejdsweekend/generelt

- Ideer til arbejdsweekend kan sendes til bestyrelsen på mail.
- Der taltes om at lys nederst i opgang 70 ikke dur, enten en pære der er itu, eller installationen.
- Det blev nævnt at pærer på loftet hele tiden forsvinder/fjernes. Der blev talt om at få kigget installationerne på loftet igennem.
- Oprydning loft en oplagt ide til arbejdsweekend

Husk at bagtrappen er brandvej. Der må ikke stå ting.

Der taltes om, hvor man kunne stille barne- og klapvogne. Kunne der fx laves et halvtag eller findes et sted hvor de kan stilles.

En del andelshavere har punkterede termoruder. Bestyrelsen følger op.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.50.

---

Generalforsamlingsreferatet er underskrevet i henhold til vedtægterne som følger:

Dirigent	_____	Dato:
	Anne Sofie Selsing Vinther	
Referent	<i>Hanne Pedersen</i>	Dato:
	Hanne Pedersen	
Bestyrelse	_____	Dato:
	Anders Wriedt Bisgaard	
	_____	Dato:
	Anne Sofie Selsing Vinther	
	_____	Dato:
	Johannes Theodor Høgagard	



**Fremmødte ved generalforsamling**

Andelsboligforeningen Århusgade 68-70, adresse: Århusgade 68-70

Nr	Navn	Adresse	Etage	Ford	Mødt		Fuldm
					Ja	Nej	
3	Julie Svensson Schultz	Århusgade	68 1.th.			X	
4	Anne Sofie Selsing Vinther	Århusgade	68 2.tv		X		
5	Josefine Brinck Mulvad	Århusgade	68 2.th.		X		
7	Magnus Gjesing Christensen og Anne Ørum Gjesing	Århusgade	68 3.sal		X		
8	Steffen Henrik Nørkjær	Århusgade	68 4.tv		X		
9	Anders Wriedt Bisgaard	Århusgade	68 4.th.		X		
10	Johannes Høgagard	Århusgade	70 st.tv.		X		
12	Andreas Sønderriis Jacobsen	Århusgade	70 1.th.		X		
13	Jens Thomsen	Århusgade	70 2.tv.		X		
14	Kasper Jerichow	Århusgade	70 2.th.			X	
15	Preben Boysen	Århusgade	70 3.tv		X		
16	Ida Nelby	Århusgade	70 3.th		X		
18	Lam Le Hoang	Århusgade	70 4.sal		X		