



År 2016, mandag den 31. oktober, kl. 18.30, blev der i foreningens festlokale ovenover Netto, afholdt ordinær generalforsamling i

A/B Studsgården

Der var følgende dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 63,50 eller kr. 12.700 pr. kvm.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a. Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetiden.
 - b. Forslag fra bestyrelsen om nyt § 3a stk. 1 indsættes:
Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
 - c. Forslag fra bestyrelsen om nyt § 3a stk. 2 indsættes:
Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
 - d. Forslag fra bestyrelsen om nyt § 3a stk. 3 indsættes:
Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
 - e. Forslag fra bestyrelsen om nyt § 3a stk. 4 indsættes:
Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse



kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

- f. Forslag fra bestyrelsen om nyt § 3a stk. 5 indsættes:
Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- g. Forslag fra bestyrelsen om nyt § 3a stk. 6 indsættes:
Det nærmere indhold af den i stk. 3a nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.
- h. Bemyndigelse til bestyrelsen på kr. 500.00 incl. moms til at indhente tilbud til forskønnelse af udenomarealerne.
- i. Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af dørtelefon. Det foreslås at de nuværende dørtelefoner udskiftes til videodørtelefonanlæg og adgangssystem. Budgetrammen er kr. 3.100.000 incl. moms. Beløbet tages af likviditeten.

6. Valg til bestyrelsen.

På valg er:

Bestyrelsesmedlemmer:

Lars Skibsted - villig til genvalg
Bjørn Hjelm - villig til genvalg

Nyvalg er for 2 år.

Derudover skal der vælges 2 suppleanter for 1 år.

Lisa Lintrup - villig til genvalg
Allan Herringstad - villig til genvalg

7. Valg af administrator og revisor.

8. Eventuelt.

Til stede var følgende:

99 andelshavere heraf 8 fuldmagter samt Anette Dyhl og Pia Kanstrup fra DATEA.

Formanden Gorm Rosenbech indledte generalforsamlingen med at byde velkommen.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent blev valgt Anette Dyhl.



Som referent blev valgt Pia Kanstrup.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet og indkaldt.

Dirigenten gennemgik herefter dagsordenen og oplyste, at der igen i år skulle stemmes omkring elektronisk kommunikation, grundet der desværre ikke var mødt nok andelshaver op på sidste års generalforsamling.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning.

Dirigenten oplyst, at bestyrelsens beretning var vedlagt den omdelte indkaldelse.

Der var ingen spørgsmål til beretningen, som efterfølgende blev taget til efterretning.

Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 63,50 eller kr. 12.700 pr. kvm.

Dirigenten gennemgik herefter årsregnskabet og oplyste, at årets underskud på kr. 31.983.487 var langt mindre end forventet. Grundet det store renoveringsarbejde i foreningen, var underskuddet ingen overraskelse. Såfremt man står foran optagelse af lån mv., vil det være en god ide at tage følgebrevet, som var vedlagt indkaldelsen, med i banken.

Dirigenten oplyste tillige at der skulle bruges ca. 10 millioner af likviderne til sidste del af renoveringen.

Efterfølgende gennemgik dirigenten andelskroneberegningen.

En andelshaver mente at der ikke skulle ske en forhøjelse af andelskronen og begrundede det med at, det skulle være muligt for alle at have råd til at købe en andel i foreningen og at beboersammensætningen skulle være fordelt uanset indkomst mv.

Da der ikke var yderligere kommentarer eller spørgsmål til regnskabet og værdiansættelsen af andelskronen, blev dette sendt til afstemning.

Der var 5 andelshavere som ønskede at beholde den nuværende andelskrone på 58,50 og et stort flertal for ikke at bibeholde andelskronen.

En andelskrone på 63,50 blev herefter sat til afstemning.

Der var overvældende flertal for, at sætte andelskronen op til 63,50.

Årsregnskabet for 2015/2016 blev enstemmigt godkendt, og andelskronen på 63,50 blev vedtaget.

Ad. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning af eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik herefter budgettet og oplyste, at der ikke er indlagt en stigning i boligafgiften.

Derudover blev det oplyst, at sidste år fik bestyrelsen bemyndigelse til at omlægge foreningens realkreditforeningslån såfremt der var en besparelse herved. Der er omlagt lån, hvilket vil give en besparelse i renteudgiften.

Da der ingen yderligere kommentarer eller spørgsmål var til budgettet, blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad. 5. Forslag.

Ad. 5 a. Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetiden.

Bemyndigelsen blev enstemmigt givet til bestyrelsen.

Ad. 5 b - g. Forslag fra bestyrelsen om nyt § 3a, stk. 1 - 6 vedrørende e-kommunikation.

Dirigenten oplyste, at forslagene også var fremsat på sidste års generalforsamling, men der var desværre mødt nok andelshavere op til en afklaring af forslagene, hvorfor forslagene sættes til afstemning igen.

At tilmelde sig e-kommunikation er et tilbud og de andelshaver som ikke har mulighed for at modtage e-mails, vil stadig få korrespondancen mv. tilsendt pr. post.

Det skal dog oplyses, at grundet den nye postlov, vil fremsendelse af indkaldelse, korrespondance mv. tage en lille uge, førend det er fremme hos den enkelte beboer.

Dirigenten satte hermed forslaget til afstemning og mere end 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget.

Ad. 5 h. Bemyndigelse til bestyrelsen på kr. 500.000 incl. moms til at indhente tilbud til forskønnelse af udenomsarealerne.

Dirigenten fremlagde forslaget og oplyste, at det udvalg som blev nedsat sidste år meget gerne vil have hjælp fra en konsulent, og derfor beder om penge hertil.

En andelshaver forespurgte til, hvornår der kommer nyt fra det nedsatte udvalg?

Bestyrelsen oplyste, at udvalget desværre ikke har nået så meget arbejde som ønsket, idet afslutningen af facaderenoveringen har taget en del tid. Dog har udvalget holdt 4 møder i løbet af året. Formålet med at få hjælp fra en konsulent er at komme hurtig i gang med at gennemgå alle de muligheder der ligger foran udvalget og at man satser på, at kunne afholde en ekstraordinær generalforsamling i foråret 2017.

Der blev spurgt til hvorfor udvalget ikke bruger de andelshavere i foreningen som måske har den ekspertise udvalget søger, og derved sparer penge?

Bestyrelsen oplyste, at de havde kontakttet kommunen omkring søgning om tilskud, men var blevet afvist, grundet lavvande i kommunens kasse.

Bestyrelsen er meget interesseret i alt den hjælp de kan få fra beboerne, men hvis en beboer på-



tager sig et ansvar, f.eks. som konsulent og der sker en fejl, er der ingen forsikring som dækker.

Der blev spurgt til, hvad det vil koste at lave disse udenomsarealer?

Dirigenten oplyste, at dette blev undersøgt i i 1998/1999 og der viste beregningen en omkostning på 6-7 millioner kr.

Hvis bestyrelsen får bemyndigelsen på kr. 500.000 vil beløbet blive taget af likviditeten.

Bemyndigelsen blev enstemmigt givet til bestyrelsen.

Ad. 5 i. Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af dørtelefon., Dt foreslås at de nuværende dørtelefoner udskiftes til videodørtelefonanlæg og adgangssystem. Budgettranneb er jr, 3.100.00 incl. moms. Beløbet tages af likviditeten.

Bestyrelsen oplyste, at man tidligere har talt om at få udskiftet dørtelefonanlægget og at der tidligere givet bemyndigelse på kr. 1 million til nye dørtelefonanlæg. Bestyrelsen har undersøgt mulighederne og har indhentet tilbud på nye anlæg med og uden kamera. Prisen med kamera er kr. 3.100.000 incl. moms og uden kr. 2.100.000.

Der var spørgsmål til begrundelsen til udskiftningen, og at omkostningen til nye anlæg vil svare til en pris på ca. kr. 7.500 pr. andelshaver og at udskiftningen til nyt anlæg ikke var optimalt i lavbebyggelsen, da den nederste svalegang ikke var lukket af.

Bestyrelsen oplyste, at flere centraler/anlæg er begyndt at gå i stykker, og er det er blevet dyrt at vedligeholdelsen de nuværende anlæg. Dog var der et problem omkring aflukning af svalegangene i lavbebyggelsen, som bestyrelsen ikke umiddelbart kan løse.

Dirigenten satte hermed forslaget til afstemning og forslaget med at udskifte de nuværende telefonanlæg til telefonanlæg med kamera til en pris af kr. 3.100.00 blev vedtaget med et stort flertal.

Ad. 6. Valg til bestyrelsen.

Lars Skibsted og Bjørn Hjelm ønskede at fortsætte i bestyrelsen, og blev med akklamation genvalgt for 2 år.

Suppleant Lisa Lintrup og Allan Herringstad ønskede at fortsætte som suppleanter og blev med akklamation genvalgt for 1 år.

Bestyrelsen er herefter som følger:

Bestyrelsesformand Gorm Rosenbech	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem Jan Olsen	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem Frank Svalebech	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem Lars Skibsted	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem Bjørn Hjelm	på valg i 2018
Suppleant Lisa Lindtrup	på valg i 2017
Suppleant Allan Herringstad	på valg i 2017

**Ad. 7. Valg af administrator og revisor.**

Formand Gorm Rosenbech foreslog genvalg af DATEA som administrator.

En andelshaver foreslog at bestyrelsen kiggede på, om der ikke skulle indhentes tilbud fra andre administratorfirmaer.

Bestyrelsen oplyste at de ikke mener at administrationen kan gøres meget billigere i en forening af denne størrelse, men at de selvfølgelig er opmærksomme på de omkostninger som foreningen har, og at man altid er velkommen til at stille et forslag på generalforsamlingen om skift af administrator.

Revisions Institutet blev tillige genvalgt.

Ad. 8. Eventuelt.

En andelshaver oplyste, at der var meget beskidt på legepladserne, nogle af pladserne var værre end andre.

Bestyrelsen tog dette til efterretning og sørger for at der bliver taget hånd om problemet.

En andelshaver ytrede ønske om, at alle der går tur med sin hund, også sørger for at tage hundens efterladenskaber med.

Der blev spurgt til udskiftning af rørene i lavbebyggelsen?

Bestyrelsen oplyste, at både rørene samt faldstammer bliver skiftet. Der er ved at blive indhentet tilbud, så forhåbentlig kan udskiftningen ske i foråret 2017.

Grunden til at der er sket udskiftning i højblokkene først, skyldes at der er større slidtage på faldstammerne. Rørene og faldstammen slidet er størst der.

Der blev spurgt til eftersyn i forbindelse med facaderenoveringen?

Bestyrelsen oplyste, at der kommer et eftersyn til januar 2017.

Ingen ønskede herefter ordet, hvorfor dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 19.35.

Lyngby, den 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. H. S.', written over a horizontal line.

som dirigent

København Ø, den 2016



GORM ROSENBECH for Skiftet

Bestyrelsen

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gorm Rosenbech'.

A smaller, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'for Skiftet'.

Bestyrelsens beretning 2015/2016

Som vi plejer, sender vi bestyrelsens beretning ud før generalforsamlingen i stedet for at læse den højt ved generalforsamlingen. Dermed modtager alle andelshavere beretningen og ikke kun dem der møder op på generalforsamlingen.

Først velkommen til alle nye andelshavere. Vi har igen i år haft en del salg, både til glæde for dem der flyttede og til glæde for dem der endelig fik en bolig, velkommen til jer alle.

Status på salg af lejligheder

Vi har genoprettet vores venteliste og den første lejlighed er allerede solgt herigennem. Det er selvfølgelig dejligt, både for foreningen og andelshavere der ønsker at sælge. Lejligheder bliver i øjeblikket solgt uden eller med lille nedslag, og vi mærker generelt stor interesse for vores forening.

Siden starten af sidste regnskabsår, er der blevet solgt 25 stk. andelslejligheder, af disse har de 3 stk. været lejelejligheder.

Nettobygningen

Netto overtog pr. 1. maj 2015 det gamle posthus. Netto har for nylig modtaget byggetilladelsen og vi forventer at de snarest gå i gang med udvidelsen.

Sidste år blev der endvidere godkendt et facaderenoveringsprojekt af Nettobygningen. Byggeriet starter i løbet af efteråret og ventes at tage op til 6 måneder.

Facaderenoveringsprojekt

Facaderenoveringsprojektet er nu afsluttet og et langt sejt træk er overstået. Entreprenøren udbedre forsat de sidste mangler og vi forventer dette afsluttet inden for den nærmeste fremtid.

Storskrald m.m.

Vi må desværre igen gøre opmærksom på, at affald der smides i skakten, skal være i lukkede poser og at affaldet kun må være almindeligt husholdnings affald.

Husk at alt storskrald skal smides i containerne og ikke i kælderen. Nøglen som passer til gadedør og elevator passer også til hængelåse på containerne.

Hvis man har store og tunge ting som skal bæres til containeren, er man velkommen til at ringe til kontoret og aftale hvornår gårdmændene kan komme forbi med en anhænger.

Der er nu blevet etableret genbrugsrum ud for alle blokke og vi gør folk opmærksomme på, at papir- og papcontainere nu er placeret her. I finder også battericontainer samt byttestation.

Fælles arealer

Det har været en tung start for områdeudvalget, grundet en travl periode for bestyrelsen. Udvalget arbejder dog videre og planlægger at have et eller flere forslag klar til næste års generalforsamling.

TV og internet

Det har efterhånden været et fast punkt under evt. på vores generalforsamlinger, om vi kunne få billigere internet og TV. Det har nu ført til at Fibia nu tilbyder hurtige forbindelser fra 109 kr. om måneden.

Cykleoprydning

Vi har stadig rigtig mange cykler på vores område, hvad der især kan ses på vores altid overfyldte cykelstativer. Det er derfor endnu engang tid til en ny cykeloprydning, så husk at fjerne din gamle cykel hvis du ikke bruger den mere og stil den i eget kælderrum.

Bestyrelsen får et forsat stigende antal klager over folks u hensigtsmæssige cykelparkeringer. Vi ved at der i forbindelse med facaderenoveringen har været et ekstra pres, men vi opfordrer alle til at benytte vores cykelstativer. I må IKKE parkere jeres cykler op ad facaden. Vi må også indse, at når man som bilist ikke altid kan få en plads lige foran sin gadedør, gælder det også for cyklisterne. Så smid ikke cyklen hvor det er nemmest for dig, men der hvor der er plads.

Flere cykelpladser er på listen over vigtige tiltag for områdeudvalget og vi håber folk vil vise hensyn indtil disse er etableret.

Med Venlig Hilsen
Bestyrelsen