



## Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Studsgården

År 2013, den 7. november, kl. 18.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Studsgården i Nørrebrohallen.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent & referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 58,50 eller kr. 11.700 pr. kV.
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. Bemyndigelse til bestyrelsen til kontant indfrielse af lån i Grundejernes Investeringsfond med en fast rente på 4 %, restløbetid på 8 år og en restgæld pr. 30/6 2013 på kr. 4.968.206, og en bemyndigelse til bestyrelsen om at realkreditlån F5, som skal rentefinansieres pr. 1/11 2014, refinansieres til et realkreditlån F1 eller alternativt indfries, og samtidig bemyndiges bestyrelsen til optagelse af nyt lån med samme restgæld såfremt dette skulle vise sig nødvendigt.
  - c. Forslag fra bestyrelsen om ny § 9, stk. 3. indsættes:

De andelshavere, som har foretaget et positivt tilvalg og ved underskrift på et separat dokument enten har indgået en aftale om udvidelse af eksisterende lukket altan, opsætning af ny altan eller opsætning af fransk altan, jf. bilag 1, pålægges i al fremtid at betale et varigt særforbedringstillæg til boligafgiften. Tillægget er i 2013 fastsat til kr. XXX.

Beløbet opkræves første gang d. XX.

Særforbedringstillægget er angivet med XX, idet det endelige beløb fastsættes når byggeregnskab og endelig finansiering er på plads.
  - d. Forslag fra bestyrelsen om ny § 9b indsættes følgende:

### **Parkeringsafgift samt lejebetaling for parkeringsplads.**

Månedlig leje af parkeringsplads samt afgifter, der er opkrævet for ulovlig parkering på foreningens område, er at ligestille med betaling af boligafgift og betragtes som pengepligtig ydelse.

Ved forsinkelse eller manglende betaling af parkeringsleje eller parkeringsafgift kan bestyrelsen, efter at have fremsat skriftligt påkrav, ekskludere medlemmet, jf. § 21.

Bestyrelsen er bemyndiget til at fastsætte og ændre foreningens parkeringsregler, herunder parkeringslejens størrelse.

I øvrigt henvises til de af bestyrelsen vedtagne parkeringsregler, som gælder sideløbende med nærværende vedtægtsbestemmelser.

e. Forslag fra bestyrelsen om ny § 10, stk. 3. indsættes:

Den enkelte andelshaver har vedligeholdelses- og udskiftningspligten af de **indvendige** dele af og på de lukkede altaner, almindelige altaner samt de franske altaner, såsom evt. træværk og gulve.

f. Forslag fra bestyrelsen om ny § 10, stk. 4. indsættes:

Andelsboligforeningen forestår og afholder udgifterne til den **udvendige** vedligeholdelse af samtlige af de lukkede altaner, almindelige altaner, de franske altaner samt det store vinduesparti i stuen.

Såfremt en andelshaver for egen regning vælger at udskifte det store vinduesparti i stuen, ophører foreningens vedligeholdelsespligt i al fremtid, for så vidt angår det pågældende vinduesparti.

De andelshavere, der vælger at foretage udskiftning af vinduespartiet for egen regning, er fortsat forpligtet til at deltage i udgiften til vedligeholdelse af de vinduespartier, der er omfattet af foreningens vedligeholdelsespligt.

g. Forslag fra bestyrelsen om ny § 9b indsættes følgende:

**Parkeringsafgift samt lejebetaling for parkeringsplads.**

Månedlig leje af parkeringsplads samt afgifter, der er opkrævet for ulovlig parkering på foreningens område, er at ligestille med betaling af boligafgift og betragtes som pengepligtig ydelse.

Ved forsinkelse eller manglende betaling af parkeringsleje eller parkeringsafgift kan bestyrelsen, efter at have fremsat skriftligt påkrav, ekskludere medlemmet, jf. § 21.

Bestyrelsen er bemyndiget til at fastsætte og ændre foreningens parkeringsregler, herunder parkeringslejens størrelse.

I øvrigt henvises til de af bestyrelsen vedtagne parkeringsregler, som gælder sideløbende med nærværende vedtægtsbestemmelser

h. Indkommende forslag

6. Valg af bestyrelse:

På valg er:

Bestyrelsesformand:

Gorm Rosenbech – villig til genvalg.

Bestyrelsesmedlemmer:

Jan Olesen – villig til genvalg.

Frank Svalebeck – villig til genvalg.

Ny valg er for 2 år.

Derudover skal der vælges 2 suppleanter for 1 år begge de nuværende suppleanter

Lisa Lintrup – villig til genvalg.

Bjørn D. Hjelm Christiansen – villig til genvalg.

7. Valg af administrator og revisor

8. Eventuelt

Tilstede var følgende:

66 andelshavere, 4 fuldmagter samt Anette Dyhl og Ena Germann Sørensen fra DATEA

Formanden Gorm Rosenbech indledte generalforsamlingen med at byde velkommen.

### **Ad 1 – Valg af dirigent**

Til dirigent valgtes Anette Dyhl, DATEA. Som referent valgtes Ena Germann Sørensen.

Dirigenten takkede for valget og oplyste, at generalforsamlingen var indkaldt for 2 gang. Første gang d. 28. oktober 2013. Denne blev aflyst på grund af stormen. Indkaldelsen opfyldte derfor ikke vedtægtens krav om at generalforsamlingen skulle have været afholdt inden udgangen af oktober. Der var ingen indsigelse imod dette.

Dirigenten gennemgik dagsordenen og oplyste, at der ikke var indkommet forslag fra andelshaverne, men at forslag 5 d og 5g var enslydende. 5 g udgik.

---

### **Ad 2 – Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var omdelt sammen med indkaldelsen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

### **Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 58,50 eller kr. 11.700 pr. kvm.**

Dirigenten gennemgik regnskabet og havde følgende kommentarer til årsregnskabet:

Foreningen havde solgt mange lejligheder og havde ikke brugt så meget på vedligeholdelsen som budgetteret. Indtægten skulle bruges til faldstammer og facaderenovering mv. Andelskapitalen er forøget på grund af salget af lejelejlighederne.

Foreningen har haft en fortjeneste på salget på kr. 2.658.800,00. Derudover er foreningen tilskrevet Kr. 143.000,00 fra den indvendige vedligeholdelseskonto vedr. de solgte lejligheder.

På forespørgsel oplyste dirigenten at alle 5 lejlighederne var solgt med nedslag i prisen.

Regnskabet udviste et overskud på Kr. 5.962.255,00 hvilket skyldes at foreningen ikke havde brugt godt halvdelen af det afsatte beløb på vedligeholdelsen.

En beboer spurgte hvorfor det tog 2 år at få solgt en lejlighed. Dirigenten oplyste, at baggrunden bl.a. var at bestyrelsen havde valgt i forbindelse med faldstammeprojektet, at håndværkerne benyttede 2 lejligheder, således at der ikke skulle opsættes skurvogne på parkeringsarealet til gene for beboerne.

Herefter gik dirigenten over til værdiansættelsen af andelskronen og oplyste, hvordan andelskronen bliver beregnet.

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

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt, og værdiansættelsen af andelskronen til 58,50 blev vedtaget.

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

Dirigenten gennemgik herefter drifts- og likviditetsbudgettet og kunne oplyse, at der ikke vil ske nogen huslejestigning i år.

Der var afsat 6,3 mil. kr. til vedligeholdelse til færdiggørelse af faldstammeprojektet.

Dirigenten oplyste, at forsikringsordningen med Willis er genforhandlet. Dette sker hvert 3 år. og betyder, at foreningens udgift til bygningsforsikringen falder med ca. Kr. 50.000,00 årligt.

Der var ingen kommentarer/spørgsmål til budgettet der herefter blev enstemmigt vedtaget.

**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 - Bemyndigelse til bestyrelsen til kontant indfrielse af lån i Grundejernes Investeringsfond med en fast rente på 4 %, restløbetid på 8 år og en restgæld pr. 30/6 2013 på kr. 4.968.206, og en bemyndigelse til bestyrelsen om at realkreditlån F5, som skal rentefinansieres pr. 1/11 2014, refinansieres til et realkreditlån F1 eller alternativt indfries, og samtidig bemyndiges bestyrelsen til optagelse af nyt lån med samme restgæld såfremt dette skulle vise sig nødvendigt.**

Bemyndigelse blev enstemmigt givet til bestyrelsen.

**Ad 5 c - Forslag fra bestyrelsen om ny § 9, stk. 3. indsættes:**

**De andelshavere, som har foretaget et positivt tilvalg og ved underskrift på et separat dokument enten har indgået en aftale om udvidelse af eksisterende lukket altan, opsætning af ny altan eller opsætning af fransk altan, jf. bilag 1, pålægges i al fremtid at betale et varigt særforbedringstillæg til boligafgiften. Tillægget er i 2013 fastsat til kr. XXX.**

**Beløbet opkræves første gang d. XX.**

**Særforbedringstillægget er angivet med XX, idet det endelige beløb fastsættes når bygge- regnskab og endelig finansiering er på plads.**

Der var en længere diskussion omkring forslaget.

Forslaget var foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling

Forslaget kan således endeligt vedtages med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer. Forslaget blev vedtaget med 55 stemmer for.

**Ad 5 d - Forslag fra bestyrelsen om ny § 9b indsættes følgende:**

**Parkeringsafgift samt lejebetaling for parkeringsplads.**

**Månedlig leje af parkeringsplads samt afgifter, der er opkrævet for ulovlig parkering på foreningens område, er at ligestille med betaling af boligafgift og betragtes som pengepligtig ydelse.**

**Ved forsinkelse eller manglende betaling af parkeringsleje eller parkeringsafgift kan bestyrelsen, efter at have fremsat skriftligt påkrav, ekskludere medlemmet, jf. § 21.**

**Bestyrelsen er bemyndiget til at fastsætte og ændre foreningens parkeringsregler, herunder parkeringslejens størrelse.**

**I øvrigt henvises til de af bestyrelsen vedtagne parkeringsregler, som gælder sideløbende med nærværende vedtægtsbestemmelser.**

Der var en længere diskussion omkring forslaget. Der var et ønske om at dele forslaget i 2.

#### **1. del**

**Ad 5 d- Månedlig leje af parkeringsplads samt afgifter, der er opkrævet for ulovlig parkering på foreningens område, er at ligestille med betaling af boligafgift og betragtes som pengepligtig ydelse.**

**Ved forsinkelse eller manglende betaling af parkeringsleje eller parkeringsafgift kan bestyrelsen, efter at have fremsat skriftligt påkrav, ekskludere medlemmet, jf. § 21.**

Dirigenten oplyste, at der fejlagtigt var henvist til § 21 i forslaget. Dette bliver rettet til § 23.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 47 af de repræsenterede stemmer.

For stemte 52,  
imod stemte 9,  
mens 9 stemte blankt,

hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan således endeligt vedtages på den næstkommende generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

#### **2. del**

**Ad 5 d - Bestyrelsen er bemyndiget til at fastsætte og ændre foreningens parkeringsregler, herunder parkeringslejens størrelse.**

**I øvrigt henvises til de af bestyrelsen vedtagne parkeringsregler, som gælder sideløbende med nærværende vedtægtsbestemmelser.**

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 47 af de repræsenterede stemmer.

For stemte 51,  
imod stemte 7,  
mens 12 stemte blankt,

hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan således endeligt vedtages på den næstkommende generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

Dirigenten oplyste, at parkeringsreglerne ville blive behandlet sammen med husordenen i husordensudvalget.

**Ad 5 e - Forslag fra bestyrelsen om ny § 10, stk. 3. indsættes:**

**Den enkelte andelshaver har vedligeholdelses- og udskiftningspligten af de indvendige dele af og på de lukkede altaner, almindelige altaner samt de franske altaner, såsom evt. træværk og gulve.**

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 47 af de repræsenterede stemmer. Der var overvældende flertal, hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan således endeligt vedtages på den næstkommende generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

**Ad 5 f - Forslag fra bestyrelsen om ny § 10, stk. 4. indsættes:**

**Andelsboligforeningen forestår og afholder udgifterne til den udvendige vedligeholdelse af samtlige af de lukkede altaner, almindelige altaner, de franske altaner samt det store vinduesparti i stuen.**

**Såfremt en andelshaver for egen regning vælger at udskifte det store vinduesparti i stuen, ophører foreningens vedligeholdelsespligt i al fremtid, for så vidt angår det pågældende vinduesparti.**

**De andelshavere, der vælger at foretage udskiftning af vinduespartiet for egen regning, er fortsat forpligtet til at deltage i udgiften til vedligeholdelse af de vinduespartier, der er omfattet af foreningens vedligeholdelsespligt.**

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 47 af de repræsenterede stemmer. Der var overvældende flertal, hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan således endeligt vedtages på den næstkommende generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

**Ad 5 h – Indkomne forslag.**

Der var ikke indkommet forslag

**Ad 6 – Valg til bestyrelsen.**

På valg som formand var Gorm Rosenbech for to år. Gorm Rosenbech var villig til genvalg. Som bestyrelsesmedlemmer var Jan Olesen og Frank Svalebeck på valg for to år. Begge var villige til genvalg. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Bestyrelsesformand Gorm Rosenbech	på valg 2015
Bestyrelsesmedlem Jan Olesen	på valg 2015
Bestyrelsesmedlem Frank Svalebeck	på valg 2015
Bestyrelsesmedlem Lars Skibsted	på valg 2014
Bestyrelsesmedlem Anders Lillevang Nørregård Larsen	på valg 2014

Som suppleant blev valgt Lisa Lintrup som 1. suppleant og Bjørn D. Hjelm Christiansen som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

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

DATEA A/S og Revisionsinstituttet blev genvalgt.

**Ad 8 – eventuelt.**

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Tv-pakker. Bestyrelsen henviste til beretningen.
- Der blev spurgt om bestyrelsen kunne offentliggøre referater på vores hjemmeside. Bestyrelsen vil fremover gøre dette.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20.00.

Kgs. Lyngby, den 3/12-2013



-----  
Som dirigent

, den

