

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Studsgården

År 2019, den 28. oktober, kl. 18.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i **A/B Studsgården** i foreningens festlokale ovenover Netto.

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 70 eller kr. 14.000 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.
6. Valg til bestyrelse:

På valg er:

Bestyrelsesmedlemmer:

Gorm Rosenbech - villig til genvalg
Jan Olsen - villig til genvalg
Frank Svalebech – 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
Allan Herringstad - villig til genvalg

7. Valg af administrator og revisor
8. Eventuelt.

Ad punkt 1. Valg af dirigent og referent.

Formanden Gorm Rosenbech bød velkommen til aftenens generalforsamling og indstillede Anette Dyhl og Pia Kanstrup som referent.

Begge blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser, og gennemgik herefter dagsordenen samt de indkomne forslag.

Der var indkommet forslag fra:

- Bettina Spangenberg vedrørende:
 1. At man i fremtiden som en selvfølge har hemmelige afstemninger
 2. Hemmelig afstemning om samtlige af aftenens punkter
 3. Cykel-razzia inden december
 4. At punkterede cykler ikke må stå ud for hoveddørenes stativer
 5. At cykler ikke må låses fast til stativer
 6. At åbne op for de gamle beskyttelsesrum fra ca. 1967
 7. Bibeholde de gode altaner

- Bestyrelsen: Video overvågning i kælder

Der var repræsenteret 91 andelshavere ud af i alt 368, heraf 9 ved fuldmagt.

Ad punkt 2. Bestyrelsens beretning

Dirigenten oplyste, at bestyrelsens beretning var omdelt og forespurgt om der var spørgsmål til beretningen.

Dette var ikke tilfældet og beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 70 eller kr. 14.000 pr. kvm.

Dirigenten oplyste tillige at andelsboligforeninger skal udarbejde endnu et nøgletalsskema, bilag 4, som er lidt af en kopi af det nøgletalsskema som allerede ligger i årsrapporten. Skemaet blev herefter gennemgået.

Da bilag 4 ikke var vedlagt indkaldelsen, vil bilaget blive vedlagt referatet.

Dirigenten gennemgik herefter årsregnskabet for året 2018/2019, som viste et overskud på 6.793.853.

Herefter gennemgik dirigenten andelskroneberegningen og kunne oplyse, at forbedringen på kr. 54.567.004 er forbedringsdelen af byggesagen. Men dette tal er endnu ikke sikkert, idet foreningen endnu ikke har modtaget den endelige afgørelse herom fra kommunen. .

Der blev spurgt til hvor mange ejerhvervslejere der var i foreningen.
Dirigenten oplyste, at der er i alt 7 erhvervslejere.

Årsregnskabet for året 2018/2019 blev godkendt og andelskronen fastsat til 70 kr.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2019/2020, som indebar en uændret boligafgift.

Der blev spurgt til hvad §18 er?

Dirigenten oplyste, at denne del er for lejerne og en konto som vedrører Grundejernes Investeringsfond.

Der blev tillige spurgt til gårdrenoveringen?

Bestyrelsen oplyste, at der er afsat midler hertil, men at man stadig afventer godkendelse fra Københavns Kommune.

Bestyrelsen regner med at gårdprojektet tager ca. 4 år, og at der tages en gård ad gangen, og starten vil være på brandvejen.

Det var hensigten at projektet skulle starte i april 2019, men dette er udskudt indtil Københavns Kommune vender tilbage.

Budgettet for året 2019/2020 blev herefter vedtaget.

Ad punkt 5. Forslag.

- a. Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selv om denne kun opnås ved forlængelse af løbetiden.

Bemyndigelsen blev enstemmig givet til bestyrelsen.

- b. Forslag fra Bettina Spangenberg:

1. At man i fremtiden som en selvfølge har hemmelige afstemninger.
Bettina Spangenberg forelagde sit forslag.

Andre andelshavere mente, at afstemninger skulle være åbne, og at det kun var forslag som var af følsom karakter, der skulle være hemmelige. Desuden er der altid skriftlig afstemning ved valg af bestyrelsesmedlemmer, hvis der opstilles flere end der skal vælges.

Der var herefter en diskussion omkring disse afstemninger og de forslag som var fremsat, men der var stor tilslutning til, at der ikke skulle være hemmelige afstemninger, medmindre det drejer sig om personfølsomme emner mm.

Forslagsstiller trak herefter sit forslag tilbage og ville overveje at genfremsætte det i en anden form til næste års generalforsamling.

2. Hemmelig afstemning om samtlige af aftenens punkter
Bettina Spangenberg forelagde sit forslag.

Forslaget faldt, idet der var stort flertal for, at der ikke skal være hemmelig afstemning om samtlige punkter på aftenens generalforsamling.

3. Cykel-razzia inden december
Bettina Spangenberg forelagde sit forslag og oplyste, at efter forslaget var indsendt har hun fået oplyst af ejendomskontoret, at de var ved at forberede en cykel-razzia, hvorfor hun trak foreslaget tilbage.

Bestyrelsesformanden Gorm Rosenbech oplyste, at der er kommet nye regler omkring afmærkning af cykler, i forbindelse med en oprydning af cykler.
Det er hensigten, at der fremover skal være cykel-oprydning hvert kvartal.

4. At punkterede cykler ikke må stå ud for hoveddørenes stativer
Bettina Spangenberg forelagde sit forslag.

Bestyrelsesformanden Gorm Rosenbech oplyste, at der i husorden står at cykler som ikke er funktionsdygtige, skal henvises til eget kælderrum.
Men alle disse ikke funktionsdygtige cykler vil også blive markeret i forbindelse med en cykel-razzia.

Forslaget blev derfor ikke sat til afstemning.

5. At cykler ikke må låses fast til stativer.
Bettina Spangenberg forelagde sit forslag.

En andelshaver oplyste, at grunden til at hendes cykel blev låst for natten, skyldes at den så derved ikke blev stjålet. Beboeren har tidligere fået stjålet en cykel fra stativet. En andelshaver mente, at der sikkert står cykler fra tidligere andelshavere.

Bestyrelsesformanden Gorm Rosenbech oplyste, at cykler som ikke er funktionsdygtige ikke må låses fast i stativet, og at disse cykler også vil indgå i den kommende cykel-razzia.

Forslaget blev derfor ikke sat til afstemning.

6. At åbne op for de gamle beskyttelsesrum fra ca. 1967
Bettina Spangenberg forelagde sit forslag.

Bestyrelsesformanden oplyste, at der står grundvandspumper i beskyttelsesrummene, samt at der opbevares ting i rummene. Men effekterne som bliver opbevaret herved står på flere paller, idet der ligger vand i beskyttelsesrummene. Derudover kan der ikke trækkes el eller varme.

Bestyrelsesformanden oplyste tillige, at rummene ikke kan bruges til andet end opbevaring, idet der kun er 1 adgang, og derved opfylder de ikke de givne forskrifter fra brandtilsynet.

Forslagsstiller ønskede at få oplyst, hvor rummene er og hvordan der er adgang dertil i tilfælde af, at de skulle bruges som beskyttelsesrum?

Bestyrelsesformanden oplyste, at foreningen beboere vil få oplyst, hvor rummene ligger samt adgang hertil, hvis disse rum skal bruges til beskyttelse.

Forslaget blev derfor ikke sat til afstemning

7. Bibeholde de gode altaner
Bettina Spangenberg forelagde sit forslag men trak det efterfølgende tilbage.

Bestyrelsesformanden oplyste, at der ikke var planer om, at de gode altaner ikke skulle bibeholdes.

Dirigenten oplyste, at man var velkommen til at kontakte forslagsstiller Bettina Spangenberg hvis man ønskede at se, hvorledes gulvet vil se ud, når der lægges Akazie-træplader.

- c. Forslag fra bestyrelsen om video overvågning i kælderne
Bestyrelsesformanden Gorm Rosenbech forelagde forslaget.

Der var andelshavere som oplyste, at der er nogen som lægger noget i låsene, så dørrerne ikke kan lukkes ordentligt. Der blev spurgt til hvordan dette kunne lade sig gøre, når der benyttes låsebrikker, samt hvem der skulle have adgang til billederne fra overvågningen?

Dirigenten oplyste, at foreningen ikke bare kan sætte video overvågning op efter behov, men at bestyrelsen kunne få en tilkendegivelse om, hvorvidt der skulle arbejdes videre med dette projekt. .

Tilkendegivelse fra generalforsamlingen blev givet.

Bestyrelsen trak herefter forslaget tilbage.

Ad punkt 6. Valg til bestyrelsen

På valg som formand var Gorm Rosenbech for to år og han var villig til genvalg.

Som bestyrelsesmedlemmer var Jan Olsen og Frank Svalebech på valg for to år. Begge var villige til genvalg.

Der blev stillet spørgsmål til, om der ikke var et problem, med at bestyrelsesformanden tillige var ansat som ejendomsfunktionær samt at beboerne ikke får meddelelse om, hvornår der er bestyrelsesmøder.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsesmøderne ikke skal være offentlige, hvorfor der ikke oplyses hvornår der afholdes møder.

En andelshaver mente, at man kunne se problematikken med dobbelt post fra forskellige sider, og der også kan være fordele ved at bestyrelsesformanden har netop disse dobbeltposter.

Bestyrelsesformand Gorm Rosenbech blev efterfølgende genvalgt for 2 år.

Bestyrelsesmedlemmerne Jan Olsen og Frank Svalebech blev tillige genvalgt for 2 år.

Som suppleanter opstillede Lisa Lintrup og Allan Herringstad samt Christel Ringius. Der var herefter kampvalg og skriftlig afstemning.

Stemmerne fordelte sig således:

Lisa Lintrup fik 67 stemmer
Allan Herringstad fik 63 stemmer
Christel Ringius fik 54 stemmer

Lisa Lintrup og Allan Herringstad blev valgt som suppleanter for 1 år.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Gorm Rosenbech	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Jan Olsen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Frank Svalebech	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Lars Skibsted	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Bjørn Hjelm	på valg 2020

Ad punkt 7. Valg af administrator og revisor

Bestyrelsesmedlem Lars Skibsted oplyste, at de havde indhentet priser på administration hos 3 andre administrationsselskaber og prisen herfor fordeler sig således:

CEJ kr. 580.000

Boligexperten kr. 441.000 – Her var ikke indholdt omkostninger til løn administration, administration af vaskerierne samt p-pladser og garageleje.

VOPA kr. 467.000.

Newsec kr. 500.000. Der var efterfølgende afgivet et tilbud på kr. 400.000 men bestyrelsen havde i den forbindelse ikke fået en udspecificering af, hvad de fik for beløbet.

Der var herefter en snak om, at der var svært for andelshaverne at tage stilling til disse tilbud, og at der skulle gives bemyndigelse til bestyrelsen til at vælge administrator.

Bestyrelsesformanden oplyste, at generalforsamlingen skulle tage stilling hertil, idet punktet var et forslag på generalforsamlingen.

Formanden oplyste tillige, at bestyrelsen ikke havde bedt om, at der kom repræsentanter fra de forskellige firmaer, da generalforsamlingen ikke skulle udvikle sig til et salgsmøde.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen har været ude og indhente tilbud og indstiller hermed generalforsamlingen til at tage beslutningen om valg af administrationsfirma.

Bestyrelsen meddelte, at de forslår Vopa.

Foreslaget gik herefter til afstemning og med et flertal faldt valget på VOPA.

RI Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt som revisor.

Ad punkt 8. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Legeplads. At der bag blok 3 og 4 blev gruset skiftet ud med flyvesand samt om sandkassen kunne blive udskiftet. Bestyrelsen er i gang med at se hvad og hvor der skal ske en udskiftning.
- Altaner. Hvad med altaner på gårdsiden? Bestyrelsesformanden oplyste, at der bliver indhentet pris på disse altaner, når gårdprojektet er afsluttet. Men hvis det ønskes vil bestyrelsen gerne fremlægge priser på næste års generalforsamling. Der var stemning herfor.
- Svalegangene. Der blev spurgt til hvornår svalegangene bliver vasket, idet de er beskidte og ulækre? Bestyrelsesformanden oplyste at glasset bliver højtryksspuget til foråret. Og normalt gør beboerne selv rent på svalegangene, men hvis dette så ikke er tilfældet, må foreningen gå ind og sørge for rengøringen.
- Kælderskakte. Døren til skakterne er stadig i stykker, hvorfor er det ikke udbedret? Bestyrelsesformanden oplyste, at arbejdet er bestilt.
- Bogbussen: Der har tidligere været indsamlet ca. 100 underskrifter på at bogbussen skulle komme tilbage. Dirigenten oplyste, at andelshaveren var velkommen til at indsamle underskrifter igen og kontakte kommunen herom.
- P-pladser. Det blev oplyst, at der ikke er p-plads nok i dagtimerne, men at der er mange ledige p-pladser sent om aftenen samt om natten. Bestyrelsesformanden oplyste, at der i forbindelse med gårdprojektet vil komme flere p-pladser og også til knallerter og cykler.
- P-plads. En andelshaver mente, at der burde fremvises en registreringsattest hvert år, hvis man ønskede at beholde sin p-plads.
- Administration. Der blev spurgt til hvorfor dirigenten ikke havde oplyst at hun sidder som daglig leder hos VOPA. Dirigenten oplyste, at grunden hertil var, at hun ikke ønskede at

påvirke afstemningen. Bestyrelsesformanden oplyste, at bestyrelsen ikke ønskede at nogle af de administrationsselskaber, som har afgivet et tilbud, skulle fremlægge en salgstale på generalforsamlingen. Service og pris havde været afgørende for bestyrelsen for deres valg af administrationselskab.

- Cykelparkering. Tag hensyn til hinanden når man parkerer sin cykel.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20.15 og takkede for god ro og orden

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Anette Dyhl

Dirigent
RID: 76186079
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2019 kl.: 14:22:26
Underskrevet med NemID

NEM ID

Bjørn Dyhl Hjelm

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-629132754047
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2019 kl.: 08:04:22
Underskrevet med NemID

NEM ID

Frank Svalebech

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-274690490297
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2019 kl.: 15:08:44
Underskrevet med NemID

NEM ID

Gorm Kristian Rosenbech

Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-798638990826
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2019 kl.: 08:18:17
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Knud Olsen

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-709468657801
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2019 kl.: 12:16:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Skibsted

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-866277021550
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2019 kl.: 14:30:12
Underskrevet med NemID

NEM ID