

A/B Ny Carlsberg Vej 19-21/Bevtoftgade 2

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2019

År 2019, torsdag den 21. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ny Carlsbergvej 19-21/Bevtoftgade 2 (Carlsbev), i mødelokale nr. 2.3 "Gerda" i Kulturhuset, Lyrskovgade 4, 1758 København V.

I henhold til vedtægternes § 24, stk. 1 har generalforsamlingen følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning. Omdeles af bestyrelsen.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.

A) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 25, stk. 1, jf. vedlagte bilag

B) Bestyrelsen stiller forslag om, at der til vedtægternes § 3, stk. 4 tilføjes følgende ordlyd:

"Andelsboligforeningen skal dog til enhver tid opretholde foreningens udlejningsforhold af enten en beboelses- eller erhvervslejlighed."

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
På valg er:
Søren S. Larsen – modtager genvalg
Jacob Nielsen – modtager genvalg
Jannik Nielsen – modtager genvalg
Herudover består bestyrelsen af:
Christine Stolpe og Torben Stegmann-Laursen
Valg af suppleanter:
Anders Bakfeldt
Mette Old Hussmann
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes advokat Jens Anker Hansen og til referent Charlotte Lie Aagaard, Qvortrup Administration A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter samt i øvrigt beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag bortset fra de foreslåede vedtægtsændringer, da dette kræver, at

mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede, hvorfor forslagene med fornøden kvalificeret majoritet alene kunne vedtages foreløbig.

Det kunne endvidere konstateres, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen.

Andelslejlighed nr.: 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 23, 26, 27, 28 og 30.

Ad 2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.

På bestyrelsens vegne aflagde formanden beretning, der var runddelt til medlemmerne, jf. nedenstående:

AB CARLSBEV

Bestyrelsens beretning 2018

- Vi startede året med at få nye dørtelefoner. De steder hvor der har været behov, har der været service eftersyn.
- Der har været eftersyn på karnapperne på Ny Carlsberg Vej, og renovationen viste heldigvis, at der ikke var rust på de bærende metalbjælker. Bjælkerne blev rustbehandlet, så de er beskyttet mod vind og vejr.
- Andelsboligforeningen har betalt TipTop Rengøring 11.500,- for at få ryddet vores lofter for skrald. Det er stadig vores eget ansvar at fjerne personlige genstande fra kælder, loft, og for-/bagtrapper, så der er fri passage. Vi er en andelsforening med kun 3 opgange, så det burde være muligt, at vi tager et fælles ansvar for at have ryddet fællesarealerne.

Dvs. når der ligger en knust lampe i gården, eller andet affald, så er det god stil at rydde op efter sig. Lukke dørene til gården efter sig, holder samtlige fællesarealet, også bagtrappen, loftet, kælder mv. fri for private genstande.

- Tørreloftet Ny Carlsberg Vej nr. 19 er klar til brug.
- Vi har fået vicevært: Georg Stolpe, Ny Carlsberg Vej 19, 4.tv.
 - Viceværten varetager andelsforeningens fællesarealer. Dvs. han tilser facader, kælder, loftrum, lamper, håndterer håndværkere der kommer til ejendommen m.v. ... pt. pletmaler han opgangene. Vi vil fortælle mere om hvad Georg har varetaget det sidste år på generalforsamlingen.

Georg træffes mandage fra kl. 16-17.00 på mob.: 4085 6619
Derudover kan man henvende sig personligt, hvis det haster.

Kan det *ikke* lade sig gøre, så skriv til Torben, så vil han formidle videre til Georg.

- Bestyrelsen har kontaktet BBB med henblik på at få tjekket alle andelslejligheders faldstammer. En rotte har desværre været på besøg i stuen i Bevtoftgade. Skadedyrsbekæmpelsen har været og bekræftet, at det var via faldstammen rotten kom ind i lejligheden. Der bliver sat notits op i opgangene med dato og tidspunkt, for hvornår BBB laver gennemgangen. Man kan aflevere nøgle til Viceværten, skulle man være forhindret i at være hjemme på selve dagen, når BBB skal have adgang til vores lejligheder.
- Vores vinduer blev skiftet i 2003. Det anbefales at de males 10 år efter udskiftning. Derefter vedligeholdes hver 5.-6. år. Bestyrelsen er i gang med at indhente tilbud på maling af samtlige vinduer, og håber at sætte i gang i løbet af foråret.
- Fremtidige projekter: Vi ser på isolering af lofter og facade renovering. Begge noget som pt. ikke haster.
- Andelsforeningens hjemmeside bliver løbende opdateret, vedtægter, husregler og referater af bestyrelsesmøder, kan alt sammen findes på: www.carlsbev.go2net.dk
- Der er solgt en lejlighed, Ny Carlsberg Vej 19, 4. Th. I forbindelse med salg og/eller ombygninger i andelslejlighederne, så skal vi minde alle om at nedenstående er gældende:
 - En hver forandring jf. Vedtægternes §11 stk. 2, anmeldes for bestyrelsen. Dvs. Bestyrelsen skal til hver en tid orienteres om de ændringer/ombygninger, som I har tænkt jer at udføre. Bestyrelsen har ret til at komme med indsigelser. Der skal tillige forelægges tilbud fra autoriserede håndværkere, samt byggetilladelse, hvis dette er gældende.

Slutteligt skal vi for en god ordens skyld minde alle om, at vi er en andelsboligforening, der har til formål at erhverve, eje og drive en ejendom til beboelse for andelsforeningens medlemmer. Den enkelte andelshaver ejer således ikke deres bolig, men ejer til gengæld en andel af foreningen, og har i den forbindelse brugsretten til en bolig.

Vi gør altid vores bedste for at varetage foreningens penge, interesser og medlemmer.

NB.! Husk at skrive til bestyrelsen, hvis man ønsker at komme på ventelisten.

- Søren fratræder som kasserer, og stiller op som suppleant i bestyrelsen.

- Mette stiller op som kasserer.

I er altid velkomne til at banke på eller skrive til os.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen
AB Carlsbev

Formanden påpegede, at det er vigtigt, at man selv fjerner sine effekter fra loft og kælderrum, da det er dyrt at få Tip Top rengøring til at fjerne medlemmernes effekter.

Ved akut behov kan man henvende sig til en fra bestyrelsen, hvis man ikke kan "få fat" på viceværten.

Bestyrelsen har anmodet BBB VVS om at tjekke alle lejlighedernes faldstammer i badeværelset og herefter komme med forslag til en løsning.

Formanden oplyste endvidere, at bestyrelsen er i gang med at indhente tilbud på maling af vinduerne.

Der er for mange år siden udarbejdet en miljørapport. Ejendommen er i energiklasse D. Bestyrelsen er opmærksom på, at der på et tidspunkt skal laves yderligere isolering af loftet.

Formanden pointerede, at det er vigtigt at huske, at såfremt man ønsker at renovere sin lejlighed skal projektet forelægges bestyrelsen **inden dette igangsættes**. Husk ligeledes, at der naturligvis skal bruges autoriserede håndværkere.

På spørgsmål om, hvem der er ansvarlig for, at ejendommen er velvedligeholdt blev det oplyst, at det i princippet er bestyrelsen, der tager beslutning om, hvad der skal udbedres eller udskiftes. Hvis man opdager forhold, der trænger til at blive udbedret, er det vigtigt, at man henvender sig til bestyrelsen.

Vedrørende ejendommens varmeanlæg er det BBB VVS, der tjekker, om anlægget er i orden. Andelsboligforeningen har indgået en serviceordning med firmaet.

Ejendommen er generelt i god stand.

Et medlem spurgte, om bestyrelsen havde overvejet at udarbejde en 10-årig vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen mener ikke, at dette er nødvendigt på nuværende tidspunkt. Det blev i den forbindelse oplyst, at det på nuværende tidspunkt ikke lovpligtigt for en andelsboligforening at have en vedligeholdelsesplan.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse

Dirigenten gennemgik den af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Indtægterne for året 2018 var budgetteret med kr. 1.609.000, men havde reelt været i alt kr. 1.616.230.

Omkostningerne for året 2018 var budgetteret med kr. 1.032.000, men havde reelt været kr. 1.073.331.

Årets resultat udgjorde en saldo på kr. 542.899.

Foreningens egenkapital androg kr. 32.757.752.

På nuværende tidspunkt påregnes den nye offentlige vurdering at foreligge i 2020/2021.

Dirigenten bemærkede, at andelsboligforeningen økonomisk er en rigtig sund forening.

På spørgsmål blev det oplyst, at udgiften til udskiftning af gulvafløb var udskiftning af vandlås på afløb i kælderen. Dette skulle bevirke, at der ikke kommer vand i kælderen og ligeledes modvirke fugt.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

--oo0oo--

Dirigenten gennemgik herefter den i regnskabet optrykte beregning af andelskronen, der af bestyrelsen foreslås fastsat til kr. 120 pr. krone andelsindskud.

Der er i denne vurdering indlagt en buffer til imødegåelse af ekstraordinære skønnede vedligeholdelsesudgifter.

Andelskronen på kr. 120,00 blev herefter vedtaget enstemmigt.

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

Dirigenten gennemgik det af bestyrelsen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår, som var anført i årsregnskabet på side 20.

Budgettet balancerede med uforandret boligafgift.

Boligafgiften andrager således fortsat kr. 479,27 pr. kvm. pr. år.

På spørgsmål om, hvad det vil koste at male vinduer, oplyste bestyrelsen, at man vil indhente tilbud, hvorfor det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at oplyse en pris. Der er ej heller indhentet tilbud på udbedring af faldstammerne, men når tilbuddene foreligger, vil bestyrelsen beslutte, hvad der skal udbedres først.

En andelshaver havde problemer med hastigheden på internettet og blev opfordret til at kontakte Fiberby, idet øvrige medlemmers tilslutninger fungerer perfekt.

Efter enkeltstående og uddybende kommentarer blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad 5. Forslag

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 25, stk. 1, jf. bilag der var vedlagt indkaldelsen.

Det blev for god ordens skyld pointeret, at såfremt man er fritaget for digital post, kan man naturligvis fortsat modtage indkaldelser, referater m.v. pr. post.

Det er vigtigt, at man husker at give administrator og bestyrelsen besked, såfremt man skifter e-mailadresse.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, men da der manglede ét medlem for at forslaget kunne vedtages endeligt, blev dette alene vedtaget foreløbigt, da alle fremmødte stemte for forslaget.

Der indkaldes til ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget endeligt kan vedtages med kvalificeret majoritet.

Bestyrelsen stiller forslag om, at der til vedtægternes § 3, stk. 4 tilføjes følgende ordlyd:

”Andelsboligforeningen skal dog til enhver tid opretholde foreningens udlejningsforhold af enten en beboelses- eller erhvervslejlighed.”

Dirigenten redegjorde for, hvorfor det er en anbefalelsesværdigt altid at have mindst én beboelses- eller erhvervslejlighed tilbage i andelsboligforeningen, dette bl.a. af skattemæssige årsager.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, men da der manglede ét medlem for at forslaget kunne vedtages endeligt, blev dette alene vedtaget foreløbigt, da alle fremmødte stemte for forslaget.

Der indkaldes til ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget endeligt kan vedtages med kvalificeret majoritet.

Forslag fra medlemmerne.

Patrick Nørregaard fremlagde sit forslag og pointerede bl.a. vigtigheden af, at man tager hensyn til hinanden.

Et medlem kommenterede, at det er en meget lydt ejendom, men at man selvfølgelig skal hensyn til hinanden.

Et medlem påpegede, at dette var fint at have en husorden med regler omkring "opførsel", men at det ligeledes er vigtigt, at man "tager fat" i hinanden og tager en snak, hvis man oplever støjende adfærd. Det hjælper som regel bedre, at man tager en dialog med hinanden.

Et medlem havde kendskab til en "dime", som kan monteres på rørene i lejlighederne og derved skulle kunne dæmpe støjen. Hun vil undersøge nærmere omkring disse og vende tilbage til bestyrelsen.

Da der var generel opbakning til, at man tager en dialog med hinanden, samt at man viser hensyn og rummelighed til hinanden, blev forslaget trukket.

Ad 6. Valg til bestyrelsen

Søren S. Larsen ønskede ikke at genopstille til bestyrelsen, men ville gerne opstille som suppleant.

Bestyrelsen foreslog derfor, at suppleant Mette Old Hussmann blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem og kasserer.

Da ingen yderligere medlemmer ønskede at opstille til bestyrelsen blev følgende herefter gen- og nyvalgt for en 2 årig periode:

Jacob Nielsen, Jannik Nielsen og Mette Old Hussmann.

Bestyrelsen består herefter af:

Mette Old Hussmann	Ny Carlsberg Vej 19, 2. th.	1760 København V	På valg i 2021
Jacob Nielsen	Ny Carlsberg Vej 21, 4. th.	1760 København V	På valg i 2021
Jannik Nielsen	Ny Carlsberg Vej 21, 3. th.	1760 København v	På valg i 2021
Christine Stolpe	Ny Carlsberg Vej 19, 3. tv,	1760 København V	På valg i 2020
Torben Stegmann-Laursen	Ny Carlsberg Vej 19, 2. tv.	1760 København V	På valg i 2020

Stephan Alpiger ønskede at opstille som suppleant.

Da både Anders Bakfeldt og Søren S. Larsen ligeledes ønskede at opstille som suppleant blev der stemt via stemmesedler.

Resultatet var følgende:

Anders fik 28 stemmer
Søren fik 24 stemmer
Stephan fik 10 stemmer

Som suppleant gen- og nyvalgtes:

Anders Bakfeldt	Ny Carlsberg Vej 19, 2. tv.	1760 København V	På valg i 2020
Søren S. Larsen	Bevtoftgade 2, 1. tv.	1736 København V.	På valg i 2020

Ad 7. Valg af administrator og revisor

Til administrator genvalgtes Qvortrup Administration A/S.

Til revisor genvalgtes Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Ad 8. Eventuelt

Gulvvarme:

Et medlem foreslog automatiske udluftningshætter på 4. sal grundet støjgener.
Bestyrelsen vil undersøge mulighederne herfor herunder omkostningsfordelingen.

"Lukket" facebookgruppe:

Bestyrelsen oplyste, at facebookgruppen styres af et medlem i foreningen i et lukket forum.

Skorsten – tilslutning af emhætte:

På spørgsmål om det er muligt at tilslutte en emhætte til skorstenen, blev det oplyst, at dette godt kan lade sig gøre, hvis skorstenen ikke nedlagt og lukket.

Man skal henvende sig til skorstensfejeren.

Hul i fortovet.

Det er kommunen, der skal sørge for at lukke hullet i fortovet igen, men det vides ikke hvornår det vil ske.

Duer:

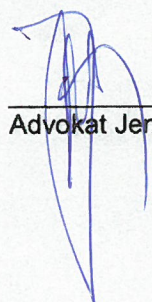
Husk det er **ikke tilladt** at fodre duer eller fugle. Flere har problemer med, at duerne sidder på deres altaner. Fodring af duer eller fugle kan ligeledes give problemer med rotter.

Andelsboligforeningen er ikke repræsenteret i gårdlauget på nuværende tidspunkt. Et medlem ville gerne opstille til bestyrelsen på andelsboligforeningens vegne.

--oo0oo--

Da der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.20.

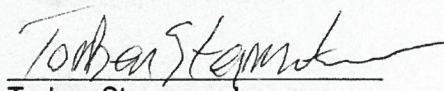
København, den 2019
Som dirigent:



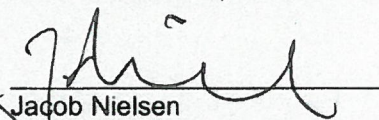
Advokat Jens Anker Hansen

København, den 3/4 2019

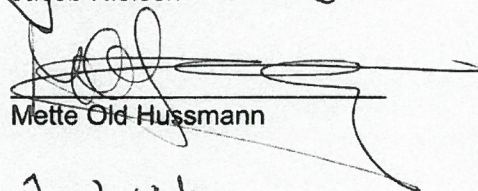
Godkendt af bestyrelsen



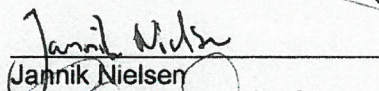
Torben Stegmann-Laursen



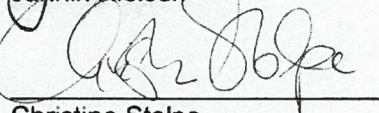
Jacob Nielsen



Mette Old Hussmann



Jannik Nielsen



Christine Stolpe