

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Carlsberg afholdt den 14. oktober 2020

DELTAGELSE

24 af foreningens i alt 27 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 6 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret med advokat Jens Anker Hansen, og ejendomsadministrator, Andreas Thørner.

DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. BESTYRELSENS BERETNING
3. FORELÆGGELSE AF ÅRSREGNSKAB, FORSLAG TIL VÆRDIANSÆTTELSE SAMT GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB OG VÆRDIANSÆTTELSEN
4. FORELÆGGELSE AF DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFTEN
5. FORSLAG
6. VALG AF BESTYRELSE
7. VALG AF ADMINISTRATOR OG REVISOR
8. EVENTUELT

Dette referat er et beslutningsreferat, som gengiver de beslutninger, der blev taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives kun i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede advokat Jens Anker Hansen, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Ejendomsadministrator, Andreas Thørner, valgtes som referent.

Generalforsamlingen skulle være afholdt inden 4 måneder efter regnskabets udløb, jf. § 24, men grundet COVID-19, havde dette ikke været muligt. Der var imidlertid ingen indvendinger fra de fremmødte mod afvikling af generalforsamlingen, hvorfor den kunne gennemføres.

2. BESTYRELSENS BERETNING

Bestyrelsen fremlagde årets beretning, som er vedlagt dette referat som bilag.

Fra forsamlingen blev bestyrelsens seneste kommunikationsform rost og der var gensidig konsensus om at fortsætte en god dialog beboere og bestyrelsen imellem.

Annette Buck oplyste, at hun var repræsentant for gårdlauget som alle 3 ejendomme var en del af. Hun oplyste desuden, at gårdlauget kun kommunikerede via Facebook.

3. FORELÆGGELSE AF ÅRSREGNSKAB, FORSLAG TIL VÆRDIANSÆTTELSE SAMT GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB OG VÆRDIANSÆTTELSE

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport med tilhørende andelsværdiberegning.

Resultatopgørelsen udviste et driftsoverskud på kr. 631.977, som var foreslået overført til egenkapitalen. Afdrag på gæld udgjorde kr. 582.945, og likviditetsresultatet udgjorde herefter et overskud på kr. 49.032.

En deltager oplyste, at foreningens internetudgift var steget, hvilket ikke fremgik af regnskabet. Bestyrelsen oplyste at det vil fremgå af budget 2020

Der blev spurgt ind til andelsforeningens vurderingsprincip. Dirigent oplyste, at en eventuel ændring heraf skulle vedtages på generalforsamling. Dirigenten gennemgik i øvrigt de væsentligste fordele og ulemper i relation til de forskellige vurderingsprincipper.

Andelsværdien var opgjort på baggrund af den senest offentlige vurdering. Bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev fastsat til kr. 120,0000 pr. indskudt andelskrone.

Både årsrapporten og andelsværdien på kr. 120,0000 pr. indskudt andelskrone blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Dirigenten fremlagde afslutningsvist foreningens centrale nøgleoplysninger (Bilag 4).

4. FORELÆGGELSE AF DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFTEN

Dirigenten gennemgik foreningens budget, som var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og en uændret boligafgift.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

5. FORSLAG

5.1 Bestyrelsens forslag om vinduesmaling og facaderenovering.

Forslagets fulde ordlyd:

”Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens mandat til at indhente tilbud på vinduesmaling og facaderenovering, jf. vedlagte tilstands- og vedligeholdelsesrapport fra Focus 2. Bestyrelsen ønsker i øvrigt mandat til at indgå byggeadministrationsaftale med Qvortrup, som kan bistå den i de kommende vedligeholdelsesarbejder.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægtens § 26.”

Formanden fremlagde og motiverede forslaget og oplyste herunder, at bestyrelsen arbejdede efter en langsigtet helheds og vedligeholdelsesplan for ejendommen, herunder tilpasse udførelsen med evt. synergieffekter. Det mest presserende var at få malet vinduerne og derefter få udbedret skaderne på facaden. Han pointerede, at det var i foreningens bedste interesse, at ejendommen fremstod i god stand.

Fra forsamlingen var der bred enighed om, at det bedst kunne betale sig at få lavet hele ejendommen på samme tid og at kvalitet af udført arbejde var vigtigst.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og bestyrelsen fik således mandat til at indhente tilbud på vinduesmaling og facaderenovering, ligesom den fik bemyndigelse til at indgå byggeadministrationsaftale med Qvortrup Administration A/S i relation til den kontraktmæssige udførelse af større kommende vedligeholdelsesarbejder.

5.2 Bestyrelsens forslag om konvertering af realkreditlån

Forslagets fulde ordlyd:

”Bestyrelsen foreslår, at den i samarbejde med administrator bemyndiges til at foretage konvertering af foreningens eksisterende realkreditlån. Bemyndigelsen gælder kun ved konvertering til samme låntype, uden væsentlig forlængelse af løbetid, samt til lån med lavere rente end den eksisterende. Bemyndigelsen gives også under forudsætning af, at omlægningen vurderes at have en økonomisk gevinst for foreningen.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægtens § 26.”

Enkelte spørgsmål blev behørigt besvaret af bestyrelsen, og da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet, og bestyrelsen har således bemyndigelse til at foretage konvertering af foreningens eksisterende realkreditlån.

5.3 Forsalg om brandalarm, stillet af Stephan Alpiger

Forslagets fulde ordlyd:

”Motivation: bor på 4. sal

Hvad er dit forslag?: Jeg foreslår at vi undersøger muligheden og prisen for en moderne brandalarm som melder ud til brandcentral per automatik.

Hvad koster dit forslag og hvem skal betale det?: Prisen kan undersøges.

Hvilke konsekvenser får dit forslag for de øvrige medlemmer af foreningen?: Øget sikkerhed ved brand

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægtens § 26.”

Forslagsstiller fremlagde og motiverede forslaget og oplyste herunder, at en moderne brandalarm kunne alarmere en vagtcentral direkte og dermed øge trygheden for beboerne.

Fra forsamlingen blev det oplyst, at det kunne være en omkostningstung post. En beboer foreslog derfor i stedet udarbejdelse af en evakueringsplan.

Det blev vurderet, at forslaget mest var et individuelt behov og der blev derfor ikke stemt herom.

Fra forsamlingen blev det understreget, at bag og hovedtrapper ikke var til opbevaring af personlige effekter og af brandhensyn skulle friholdes herfor.

5.4 Forslag om varme, stillet af Stephan Alpiger

Forslagets fulde ordlyd:

”Motivation: Fryser i lejligheden

Hvad er dit forslag?: Klarlægge og oplyse til andelshaverne hvornår varmeværket leverer varme. Er der mulighed for at undgå perioder hvor beboer fryser? Hvad vil det koste?

Hvad koster dit forslag og hvem skal betale det?: 0 kroner

Hvilke konsekvenser får dit forslag for de øvrige medlemmer af foreningen?: Mere komfort og livskvalitet.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægtens § 26.”

Fra bestyrelsen blev det forklaret, at store ændringer i vejret resulterede i at varmepumpen havde svært ved at følge med ved store udsving. Fra forsamlingen lød det, at beboere på 4. sal havde de største udfordringer. Heraf fulgte en snak om muligheden for at isolere loftet bedre.

Der var i foreningen bred enighed om at genopfriske den gamle miljørapport samt at få bestyrelsen til at se på mulighederne for at udskifte den ældre varmepumpe fra 1993.

Forslaget blev udskudt indtil de pågældende undersøgelser er afsluttet.

5.5 Forslag om vaskepulver uden lugt, stillet af Stephan Alpiger

Forslagets fulde ordlyd:

”Motivation: Lugtgener fra vaskeriet når vi befinder os på altanen.

Hvad er dit forslag?: Undersøge om ejeren af vaskeriet kunne vælge at tilbyde et andet skyllemiddel eller/og vaskepulver uden lugt. Lugten ved tumbling af tøj, behandlet med skyllemiddel, fremprovokerer kvalme og hovedpine.

Hvad koster dit forslag og hvem skal betale det?: 0 kroner

Hvilke konsekvenser får dit forslag for de øvrige medlemmer af foreningen?: Mere livskvalitet for beboere på altanerne ved siden af udluftningen.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægtens § 26.”

Forslagsstiller fremlagde og motiverede forslaget og oplyste herunder, at lugten fra vaskeriet var meget generende, når man opholdt sig på altanen.

Der blev fra forsamlingen nævnt muligheden for selv at rette henvendelse til ejeren af vaskeriet, sekundært til Københavns kommune i relation til lugtgener fra vaskeriet.

Idet forslaget i øvrigt vedrører 3-mands-forhold, blev det ikke sat til afstemning.

5.6 Forslag om belysning i opgange, stillet af Stephan Alpiger

Forslagets fulde ordlyd:

”Motivation: Spare udgifter og skåne miljøet.

Hvad er dit forslag?: Belysningen i opgangene er delvis tændte hele natten. Der burde installeres tand og sluk installationer.

Hvad koster dit forslag og hvem skal betale det?: Prisforslag indhentes.

Hvilke konsekvenser får dit forslag for de øvrige medlemmer af foreningen?: Spare udgifter.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægtens § 26.”

Fra forsamlingen blev det oplyst, at udgiften til etablering klart ville overstige besparelsen. Forslaget blev derfor trukket tilbage, da der var bred enighed om, at det ikke kunne betale sig.

5.7 Forslag om uvildig rådgiver til værdisætning på ejendommen, stillet af Stefan Alpiger

Forslagets fulde ordlyd:

”Motivation: Realistisk værdisætning af ejendommen. Muligheder for friværdisætning til alle.

Hvad er dit forslag?: Bestyrelsen finder en uvildig rådgiver til næste GF som kan forklare konsekvenserne af en øgning af andelskronen.

Hvad koster dit forslag og hvem skal betale det?: 2000 kr?

Hvilke konsekvenser får dit forslag for de øvrige medlemmer af foreningen?: Andelshavere vil få en uvildig vurdering og forklaring af de lovmæssige forhold og de økonomiske konsekvenser.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægtens § 26.”

Forslagsstiller trak forslaget, da der tidligere på generalforsamlingen blev taget beslutning om at lave et udvalg, der skulle diskutere foreningens muligheder for evt. skift af vurderingsmetode.

6. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 29 bestå af 3-5 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsens formand blev valgt af generalforsamlingen. Medlemmer skulle vælges for 2 år, og generalforsamlingen skulle desuden vælge 1-2 suppleanter for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Jacob Nielsen	bestyrelsesformand	2019-2021
Jannik Nielsen	bestyrelsesmedlem	2019-2021
Mette Old Husmann	bestyrelsesmedlem	2019-2021
Christine Stolpe	bestyrelsesmedlem	2020-2022
Anders Bakfeldt	bestyrelsesmedlem	2020-2022
Patrick Nørregaard	1. suppleant	2020-2021
Søren Lind	2. suppleant	2020-2021

7. VALG AF ADMINISTRATOR OG REVISOR

Qvortrup Administration A/S genvalgtes som foreningens administrator.

Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvalgtes som foreningens revisor.

8. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- En deltager anmodede om etablering af flere strømuttag på fællesareal på loftet. Bestyrelsen tog det til efterretning.
- En deltager spurgte ind til defekte dørtelefoner. Fra bestyrelsens side blev det oplyst, at medlemmerne skulle kontakte bestyrelsen som så ville kontakte en elektriker til løsning evt problemer.
- En deltager oplyste, at medlemmerne altid kunne kontakte bestyrelsen for at opretholde det gode naboskab. Dette særligt, hvis der optrådte uoverensstemmelser eller gener.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 20:10.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Anker Hansen

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: PID:9208-2002-2-572501630587

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-11-04 10:43:52Z

NEM ID 

Jannik Karoli Plum Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Carlsbev

Serienummer: PID:9208-2002-2-642878238693

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-11-04 18:22:03Z

NEM ID 

Jacob Nielsen Buck

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Carlsbev

Serienummer: PID:9208-2002-2-719897447653

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-11-05 13:11:52Z

NEM ID 

Christine Stolpe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Carlsbev

Serienummer: PID:9208-2002-2-066170361437

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-11-06 10:50:26Z

NEM ID 

Mette Old Hussmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Carlsbev

Serienummer: PID:9208-2002-2-462595836316

IP: 87.60.xxx.xxx

2020-11-06 11:17:48Z

NEM ID 

Anders Bakfeldt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Carlsbev

Serienummer: PID:9208-2002-2-204265416439

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-11-06 17:21:45Z

NEM ID 

Andreas Lyng Thørner

Referent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: PID:9208-2002-2-415651400064

IP: 91.101.xxx.xxx

2020-11-08 19:15:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0Ak6Q-WMAX0-MNXUM-TNE1W-83UNJ-DMVYY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**