

Beslutningsreferat

År 2015, torsdag den 30. marts kl. 19.00 afholdtes:

Ordinær generalforsamling i A/B Griffenfeldsgade 37-39

i Støberiet, medborgerhuset Blågården, Blågårds Plads 3, 2200 Kbh. N.

I alt 52 andelslejligheder var repræsenteret herunder 7 ved skriftlig og gyldig fuldmagt. Endvidere deltog advokat Martin Leth Hansen og administrator Lene Rødskov fra Boelskifte Administration A/S.

Dagsorden i henhold til skriftlig indkaldelse af 14. april 2015

Ad punkt 1: Valg af dirigent og referent

Advokat Martin Leth Hansen valgtes som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig.

Administrator Lene Rødskov valgtes som referent.

Ad punkt 2: Bestyrelsens beretning

Formand Søren Rich henviste og kommenterede kort den skriftlige beretning for 2014, som var udsendt sammen med indkaldelsen.

Der var ingen kommentarer til beretningen, der herefter blev **enstemmigt godkendt**.

Ad punkt 3: Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisions-beretning samt godkendelse af årsregnskabet, jf. bilag 2.

Lene Rødskov gennemgik årsrapport for 2014 herunder:

- ▲ **Resultatopgørelse,**
- ▲ **Balance pr. 31. december 2014** samt bestyrelsens forslag til
- ▲ **Fastsættelse af andelskronen pr. 31. december 2014 til 13.250 kroner** - dvs. en stigning i forhold til den pr. 31. december 2013 gældende andelskrone.

Foreningen havde i 2014 et kontant underskud på kr. 1.783.133 efter skat, omprioriteringsomkostninger, regulering af andelsværdi og afdrag på gæld.

Årsrapport 2014 samt andelskronen på kr. 13.250 blev herefter **enstemmigt godkendt**.

Ad punkt 4: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften, jf. bilag 2.

Lene Rødskov gennemgik driftsbudgettet for år 2015, der udviser et overskud på kr. 308.202 efter afdrag på prioritetsgæld. Der er budgetteret med uændret boligafgift, og der afsættes fortsat kr.

900.000 til vedligeholdelse.

Der blev sidste år afsat penge til vinduer – vinduesudskiftningen har afventet altanforslag, og den ekstrabevilling bestyrelsen har fået sidste år, er ikke indregnet i budget 2015, da bevillingen ligger udenfor den normale drift.

Det fremlagte budget 2015 blev enstemmigt **godkendt** af forsamlingen.

Ad punkt 5: Forslag.

5.1. Bestyrelsen bemyndiges til, i samråd med administrator og evt. revisor, at omprioritere foreningens realkredit/ og evt. banklån, herunder omlægge banklån til realkreditlån, indgå fast renteaftale samt omlægge lån til højere forrentet lån med henblik på at reducere lånets restgæld. Dog kan bestyrelsen ikke ved omprioriteringen omlægge et fastforrentet lån til et lån baseret på en variabel rente uden generalforsamlingens samtykke. Bestyrelsen kan ej heller i forbindelse med omprioriteringen forlænge lånets løbetid med mere end 2 år. Såfremt flere lån omlægges, må den gennemsnitlige løbetid således ej heller forlænges med mere end 2 år.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

5.2. Bestyrelsens forslag til etablering af solcelleanlæg på taget.

Carsten Nielsen gennemgik bestyrelsens forslag.

Foreningen bruger en del el til fællesarealer, og det vil koste ca. 200-250.000 at etablere et solcelleanlæg, og med evt. ekstraomkostninger, vil bestyrelsen gerne have en bemyndigelse til at bruge kr. 300.000.

Eventuelt overskydende el vil kunne sælges tilbage til DONG for et mindre beløb. Etableringen vil bevirke at der nedlægges 7 målere, og der kun bibeholdes 1, så alene der vil foreningen spare penge.

Solcellerne vil blive sat på 39 blokken oppe på taget, og der har allerede været en byggesagkyndig oppe og kigge på taget, og taget kan godt holde til solcellerne.

Tilbagebetalingstiden på solcelleanlægget er ca. 5-8 år.

Bestyrelsen har modtaget et tilbud, men hvis generalforsamlingen vedtager forslaget, vil bestyrelsen indhente flere tilbud til sammenligning inden solcellerne bestilles.

Herefter lod dirigenten bestyrelsens forslag gå til afstemningen, og dirigenten kunne konstatere, at forslaget var vedtaget, idet **der blev afgivet følgende stemmer: 1 imod, 1 blank og 50 for.**

5.3. Altangruppens forslag til etablering af altaner på bagsiden af 39-blokken.

Anders Villadsen gennemgik forslaget og hele processen bag ved forslaget.

Oplægget er at altanerne bliver 3 meter, men det kan være, at altanerne bliver større, hvis det viser sig, at altanerne ikke kan blive fæstet grundet murens konstruktion.

Hvis generalforsamlingen godkender, vil alle altaner blive ens, og bestyrelsen vil sammen med rådgiverne finde ud af, hvilken størrelse altanerne bliver, men bestyrelsens udgangspunkt vil være 3

meter som anført i forslaget.

Det er frivilligt om man vil have altan, og kommunen stiller ikke krav om, at alle skal have, så altanerne bliver opsat spredt på ejendommens facade.

Fra man starter arbejdet med ansøgning om byggetilladelse til altanen er opsat og klar til brug går der ca. 48 uger.

De minimum 10 altaner der er nævnt i forslaget, er alene forudsætningen for den beregning der er lavet i forslaget – der gives tilladelse til opsætning af altaner - ikke antallet af altaner.

Bestyrelsen har tænkt på ejendommen, da forslaget er lagt på 3 meter, og det er ikke bestyrelsens beslutning, men altanudgruppens forslag.

Det er generalforsamlingen der skal beslutte, om der skal opsættes altaner – ikke kun den blok der ønsker altaner.

En stor altan, vil kunne tage lidt lys fra underboen, så størrelsen skal også tage hensyn til de øvrige beboere.

Der er meget lysindfald på facaden, og det burde ikke give problemer, at der opsættes altaner.

Det bliver de enkelte andelshavere med opsat altan, der har det fulde ansvar, både hvad angår følgeskade, løbende vedligeholdelse og eventuelle fejl og mangler.

Når først andelshaverne har skrevet under på en kontrakt, så er den bindende, og hvis man sælger, vil en køber blive oplyst om, at der kommer en altan, og køber skal indtræde i alle aftaler.

Foreningen har altaner i forvejen, og de altaner har foreningen vedligeholdelsespligten for. Foreningen har vedligeholdelsespligten af de altaner, fordi de var på ejendommen, da foreningen blev stiftet. De nye altaner er ikke en del af ejendommen, og derfor er forslaget skruet sammen, så det er de enkelte andelshavere med opsat altan, der har vedligeholdelsen, netop for at de andelshavere der ikke får altan, ikke skal betale for vedligeholdelse af noget nyt.

Der er følgende tilføjelse til forslaget: Bestyrelsen bemyndiges samtidig til, at hjemtage lån til finansiering af det antal altaner der ender med at blive opsat. Lånet vil være et 30-årigt lån med afdrag.

Herefter konstaterede dirigenten, at forslaget krævede almindeligt flertal, og dirigenten lod altangruppens forslag samt bemyndigelse til hjemtagelse af finansiering af altanerne gå til afstemningen, og dirigenten kunne konstatere, at forslaget var vedtaget, idet **32 stemte for, 19 imod og 1 blank.**

Ad punkt 6: Valg til bestyrelsen

Formand Søren Rich og Bestyrelsesmedlemmerne Henrik Thorn og Carsten Nielsen var på valg for 2 år. Suppleant Julie Alberte Schoen var på valg for 2 år

Formand Søren Rich blev genvalgt med applaus.

Til bestyrelsen valgtes/genvalgte med applaus Carsten Nielsen og Tim Kongstad Andersen for 2 år. Suppleant Julie Alberte Schoen blev genvalgt for 2 år med applaus.

Bestyrelsens sammensætning og resterende valgperiode.

Formand:	Adresse:	Resterende valgperiode:
Søren Rich	Griffenfeldsgade 39C, 4.th	2 år
Øvrig bestyrelse:		
Tim Kongstad Andersen	Griffenfeldsgade 37C, st.mf.th	2 år
Anders Villadsen	Griffenfeldsgade 37B, 4.mf	1 år
Peter Johansen	Griffenfeldsgade 39A, 1.mf	1 år
Carsten Nielsen	Griffenfeldsgade 39C, 5.tv.	2 år
Suppleanter:		
Julie Alberte Schoen	Griffenfeldsgade 37A, 2.tv	2 år
Kirsten Banke Nielsen	Griffenfeldsgade 39A, 2.tv	1 år

Generalforsamlingen takkede Henrik Thorn for hans store arbejde i foreningen. Særligt med opbygning af hjemmeside og netværk.

Ad punkt 7 - Eventuelt

Tv-pakker:

Bestyrelsen blev opfordret til at undersøge mulighederne for at ændre i tv-pakkerne.

Foreningen har YouSee, og der kan beboerne vælge mellem 3 pakker. Bestyrelsen vil gerne undersøge, om der er andre bedre muligheder end YouSee.

Parkeringskælderen:

Der er en andelshaver, der har fået stjålet sin motorcykel 2 gange i parkeringskælderen. Alle opfordres til at holde øje. Der har også været nogen igang med at skære en lås op til en motorcykel, der var parkeret i passagen mellem de 2 blokke.

Bestyrelsen har været i gang med at undersøge, hvilke muligheder der er for at opsætte kameraovervågning m.v. Der er ret skrappe regler i forbindelse med videoovervågning, og det kræver politiets godkendelse. Bestyrelsen har derfor kontakt med et sikkerhedsfirma, der kan rådgive bestyrelsen om hvilke tiltag der kan tages, uden at loven brydes.

Der er stadigvæk mange der sidder og tisser m.v. ved den bagerste nedgang til p-kælderen. Bestyrelsen indhentede tilbud umiddelbart efter generalforsamlingen sidste år. Et lille hegn ville koste kr. 30.000, og bestyrelsen har afventet, om der kom forslag om noget andet, men tilbuddet har bestyrelsen, og vil arbejde videre med det. Et stort hegn ude ved vejen vil koste over kr. 130-180.000, og hertil kommer omkostninger til omlægning af porttelefoner m.v..

Der er også problemer i passagen om natten, hvor den benyttes til pissoir.

Kunne man evt. lave noget Nudging, lød et forslag – bestyrelsen har opsat grønne trækasser helt ud mod vejen, så kunne der tisses i dem, fremfor ved opgangen i nr. 37A.

Der kunne evt. etableres noget lys, der kunne eksponere folk.

Bestyrelsen blev opfordret til at undersøge forskellige mulige løsninger.

Grafitti:

Der har været tegnet grafitti på gavlen ved 39. Der er tegnet i 2-3 meters højde. Hvis der er nogen, der ser nogen kravle rundt på ejendommen så råb af dem – det virker nogen gange.

Gavlmaleri:

Bestyrelsen er i gang med at undersøge mulighederne for at få gavlmalerier på ejendommen.

Gavlmalerierne kunne muligvis begrænse grafittimalerier på gavlene. Bestyrelsen arbejder videre med gavlmalerierne.

Grøn forening:

Der er i dag taget første skridt imod at blive en grøn forening, med solceller. Har bestyrelsen overvejet at opsætte byvindmøller – de er lydløse.

Bestyrelsen har ikke kigget på byvindmøller og genbrug af regnvand, for det er ret omkostningskrævende at få etableret, og så længe der stadigvæk er stigstreng og faldstammer der skal skiftes, så bliver de dyre grønne tiltag ikke prioriteret.

Skadedyr:

En andelshaver oplyste, at der de sidste 6-7 år har der været en eksplosion i væggelus i Danmark – så alle opfordres til at passe på med, at få det ind i ejendommen.

Dyrene kommer typisk med ind i forbindelse med rejser. Når man er ude og rejse, og man stiller sin kuffert, skal man lukke sin kuffert og stille den væk. Væggelusene kommer typisk fra hoteller, og kravler ned i åbne kufferter.

Pak alt tøjet i en pose og direkte på vaskeriet og vask ved 60% - det er ikke sæben der gør det, men varmen.

---ooo00ooo---

Idet der ikke forelå yderligere til dagsordenens punkter hævdede dirigenten herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Frederiksberg, den / 2015

Dirigent Martin Leth Hansen
Advokat (H)

København, den / 2015

Bestyrelsen