



Referat af ordinær generalforsamling i

A/B Middelfartsgården

Mandag den 24. april 2017 afholdt andelsboligforeningen ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen blev afholdt i Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø.

Mødt eller repræsenteret ved fuldmagt var 35 andelshavere.

Endvidere deltog advokat Anders Scheel Frederiksen fra Rebernik & Scheel, revisor Jacob Hjort Petersen fra Kreston CM Revisionsfirma og ejendomsadministrator Lonny Petersen fra DATEA.

Der var følgende dagsorden:

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Advokat Anders Scheel Frederiksen blev valgt som dirigent og Lonny Petersen blev udpeget som referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, varslet og beslutningsdygtig for så vidt angår de punkter, der var på dagsordenen.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen blev gennemgået af formand Rikke Steffensen, Annemette Sønderby og Per Thygesen Christensen.

Velkomst og præsentation af bestyrelsens medlemmer. Nykonstituering i juli, da tidligere formand trak sig fra bestyrelsen. Rikke Steffensen ny formand. Bo Frandsen ny næstformand og suppleant Cecilie Sørup-Høj indtrådt 2. suppleant Steffen Larsen er udtrådt i forbindelse med salg af lejlighed.

Afholdt ekstraordinær GF d. 21. maj for at få stemt vedtægtsændringer fremsat på ordinær generalforsamling endeligt igennem. Opdaterede vedtægter sendt til alle andelshavere og kan findes på hjemmesiden.

Strømsvigt i kvarteret d. 14. april – førte til vandskader hos enkelte beboere, da varmtvandsrør trak sig sammen. Strømsvigten afslørede også en fejl ved pumpen i varmecentralen som betød mangel på varmt vand. Denne fejl er efterfølgende udbedret.

El-installationer i kælder, gård og port er moderniseret: tavler, nye LED-lamper i gården og i porten. Strømbesparende tiltag i forhold til belysningen i vaskekælderen (sensor), lamperne over opgangsdørene (LED-indsats), de fleste lamper i kælderen (LED plus sensor) og armaturerne nederst i opgangene flere steder (LED). Det skulle gerne reducere foreningens strømforbrug - og -regning - mærkbart.

Foreningens økonomi: Pr. 1. juli 2016 har foreningen afdraget ekstraordinært på det mellemstore (dyre) lån. Bestyrelsen har endvidere omlagt foreningens store, afdragsfrie lån per 1. januar 2017, da afdragsfriheden udløb denne dato. Dialog med kreditforeningsselskabet



blev indledt kort før englændernes Brexit-afstemning og omlægningen blev gennemført lige efter, hvilket resulterede i meget gunstige renter for foreningen. Foreningen indgik en fastkursaftale til årets udgang, hvor lånet praktisk skulle omlægges. Lånet er blevet delt i to lige store dele. Den ene halvdel er et F6-lån til 0,63% og den anden halvdel er et F9-lån til 1,2%. Begge lån er med 10 års afdragsfrihed. Udover renterne skal også betales en bidragssats. I forbindelse med låneomlægning vurderede BRF ejendommen på ny. Vurderingen, som ikke er at sammenligne med valuarvurderingen, var højere end seneste vurdering og sammen med foreningens ændrede låneprofil betød det, at foreningen fik nedsat bidragssatserne for alle foreningens lån til 0,55%. Denne ændring skete allerede fra 3. kvartal 2016, da foreningen havde indgået en fastkursaftale. De opnåede besparelser vil bestyrelsen foreslå brugt til nødvendige renoveringsopgaver og/eller ekstraordinær nedbringelse af gæld.

Arbejdsdag 2016 blev afholdt i forbindelse med ekstraordinær GF. Loftsgange, gård og fortøve fejlet. Ukrudt fjernet, havemøbler olieret. Cykeloprydning i gangsat. Pænt fremmøde, god stemning, og god mad ved fællesfrokosten. Arbejdsdag 2017 er d. 10. juni – alle er velkomne!

Understrykningsprojekt i maj og juni forløb planmæssigt og er del af indsatsen for at vedligeholde taget indtil vi om ca. 20 års tid skal totalrenovere det. Enkelte beboere havde glemt at skrive navn eller nummer på deres nøgler til loftstrummene, så der var et antal nøgler, der lå i fælleslokalet og aldrig blev afhentet, trods flere opfordringer i bl.a. nyhedsbrev og på hjemmesiden www.middelfartsgaarden.dk

Bestyrelsen har nedsat et vaskeriudvalg bestående af Hanne, Cecilie og Rikke, der alle også er brugere af vaskeriet.

Der kom i april 2016 nyt reservationssystem til maskinerne i vaskeriet. Der blev udleveret vaskebrik i forbindelse med afholdt demonstration af det nye reservationssystem og efterfølgende ved generalforsamlingen og løbende derefter. Der udleveres én vaskebrik til hver lejlighed. Denne vaskebrik skal overleveres sammen med øvrige nøgler til køber i forbindelse med et salg af lejligheden. Såfremt man mister sin vaskebrik skal man rette henvendelse til vaske-ri@middelfartsgaarden.dk. En ny vaskebrik koster ca. 250 kr., som man får tilsendt sammen med faktura herfor.

Den lille kondensumbler er skiftet ud med en stor gas-tumbler. Der er over et par gange opsat støjdemper på den nye tumbler således at støjen nu er minimeret mest muligt.

Udvalget har besluttet af korte lidt af de nuværende vasketider for at skabe flere vasketider. Vasketiden kortes ned således, at man har rådighed over 3 maskiner i 2 timer mod de 2 ½ time, der er til rådighed i dag, og at vasketiderne om lørdagen starter kl. 8.00. Dette giver én yderligere vasketid på hverdage og lørdage. Det vil komme nærmere oplysning og opslag herom.

Udvalget har endvidere besluttet, at der på arbejdsdagen den 10. juni 2017 skal ske oprydning i vaskekælderen. Der ligger meget glemt tøj i tørrerummet som på arbejdsdagen vil blive samlet sammen og givet til Røde Kors. Der vil endvidere på arbejdsdagen blive opsat en "glemmekasse" i tørrerummet som vil blive tømt efter behov og efter varsel. Der vil komme oplysning og opslag herom.

Flere af ejendommens elevatorer har voldt problemer for brugerne, og har kostet en del i reparationsudgifter, så bestyrelsen har indhentet tilbud på renovering og iværksat at elevato-



terne i Holstebrogade 9, Middelfartsgade 10 og Vardegade 24 bliver renoveret inden sommerferien. Se opslag i de respektive opgange om tidspunkter.

Tilbud indhentet på nye låsecylindre og dermed nye nøgler til hoveddøre, kælderdøre og porten – formentlig installeret inden sommer. Dato meldes ud 4-6 uger før. Der udleveres 5 stk. nøgler pr. lejlighed.

I 2016 fik vi opdateret vores Energimærkning (lovpligtigt hver 7. år) – og de sidste par års forskellige renoveringsarbejder har sat det positive aftryk, at ejendommens Energimærkning er hævet fra kategori E til D.

Udført smedearbejde i flere af affaldsskakterne, da bestyrelsen blev opmærksom på at der manglede nogle slisker ved nogle af dem. Det giver fortsat problemer, at nogle beboere smider affaldsposer i skakten, hvor poserne ikke er ordentligt emballeret eller lukket, og posens indhold derfor bliver fordelt ud over skaktens vægge inden den rammer spanen. Det øger risikoen for forekomst af møl og andre insekter til gene og ubehag for hele opgangen. Derfor opfordrer bestyrelsen endnu en gang til, at alle beboere bruger poser af en ordentlig kvalitet og slår knude på dem, inden de smides i skakten. Tilbagevendende problem i Holstebrogade 7, hvor bestyrelsen har overvejet helt at lukke skakten og plumbere adgangen fra de enkelte lejligheder.

Ingen lejere er fraflyttet i 2016, så der er stadig 10 boliglejemål tilbage i foreningen. I forbindelse med andelshaveres salg af lejlighed, skal vi dels gøre opmærksom på foreningens ventelister, både den interne og den eksterne, som vokser støt – dels at man som andelshaver skal være meget omhyggelig med at gemme fakturaer og kvitteringer for udført forbedringsarbejder. Især skal man være opmærksom på at renoveringsopgaver, der kræves udført af en autoriseret håndværker, ikke bliver godkendt ved et salg hvis der ikke foreligger faktura. Se vedtægtens §16, hvor bestemmelsen trådte i kraft pr. april 2016.

Vi har desværre set et par vandskader i 2016, som var opstået pga beboers manglende rensning af gulvafløb. Forvitrede og møre fuger bla. ved de gamle badekar har også været årsag til vandskader, så opfordring til at man som andelshaver holder øje med og iværksætter udbedring/renovering, så man undgår en sag, hvor man skal betale for udbedring af skader hos underboen (hverken foreningens eller egen forsikring dækker skader opstået af manglende vedligehold).

I 2006 blev en lejlighed i Holstebrogade 7 ramt af en vandskade fra et sprængt radiatorrør. Foreningen var ifølge vedtægterne ansvarlig for skaden. Skaden blev ikke udbedret ordentligt, og i 2012 oplever beboeren tiltagende gener og retter henvendelse til bestyrelsen. Der bliver konstateret skimmelsvamp i lejligheden. Lejligheden bliver i efteråret 2012 skimmelsaneret af firmaet Vejdiksen A/S. Beboeren flytter tilbage i lejligheden i foråret 2013.

I efteråret 2016 oplever beboeren på ny gener ved ophold i lejligheden og får taget nogle prøver. Disse prøver tyder på, at der kan være skimmelsvamp på oversiden af etageadskillelsen mod underboen. Bestyrelsen retter henvendelse til foreningens advokat, der indleder en bevisoptagelsessag mod entreprenøren fra 2012, da det er bestyrelsens opfattelse, at eventuel tilstedeværelse af skimmel i etageadskillelsen må skyldes mangelfuld skimmelsanering fra entreprenørens side i 2012. Denne bevisoptagelsessag verserer i øjeblikket ved Københavns Byret. Når denne sag er tilendebragt er det - forhåbentligt - klarlagt om entreprenøren kan gøres ansvarlig for foreningens udgifter, herunder til en eventuel kommende skimmelsanering.



Ligeledes i efteråret 2016 udtager beboerne i lejligheden nedenunder stævning mod foreningen, da de også mener sig berørt af den mulige skimmelforekomst i etageadskillelsen. Denne sag afventer udfaldet af bevisoptagelsessagen mod entreprenøren.

Vi vil slutte af med at takke Jan og Marianne, som har sørget for roser i de nyetablerede rosenbede ved indgangsdørene, og som derudover tager sig af indkøb og pasning af blomsterne i gården.

Vi vil også takke vores administrator Lonny Petersen fra DATEA og vores revisor Jacob Hjort fra Kreston for godt samarbejde.

Generalforsamlingen tilkendegav at bestyrelsen gør et stort arbejde for foreningen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab, eventuel revisionsberetning, godkendelse af årsregnskabet og eventuel beslutning om ændring af prisen pr. kvadratmeter.

Revisor gennemgik årsrapporten 2016 i hovedtal.

Revisor forklarede at der var et overskud på kr. 1.132.424 efter betalte afdrag på realkreditgælden. Dette skyldtes bla. at boligafgiften steg sidste år med 5%, og at der var betalt for meget vedr. vicevært i 2015, dette beløb blev tilbagebetalt i 2016.

Ejendommens valuarvurdering er steget med 4 mill. til kr. 152.500.000 mill.

Foreningens egenkapital er kr. 89.418.156.

Ved afstemning blev årsrapport 2016 enstemmigt vedtaget.

Herefter blev andelsværdiberegning gennemgået.

Der er reserveret kr. 8 mill. til fremtidig vedligeholdelse.

Andelsværdien beregnes ved at gange det oprindelige indskud med den fastsatte andelskrone ganget med lejlighedens kvadratmeter.

Bestyrelsen foreslår en andelskrone på kr. 20,81.

Andelskronen blev enstemmigt vedtaget til det foreslåede – kr. 20,81.

Andelskronens værdi vil være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Der kom en andelshaver og deltog i generalforsamlingen.

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

Revisor forelagde budgettet for 2017, der er ikke budgetteret med nogen stigning i boligafgiften, men stigningen der blev vedtaget sidste år, slår helt igennem i budgettet for i år.

Der er ikke budgetteret med indtægt af salg af lejelejlighed. Der er på nuværende tidspunkt 10 lejelejligheder tilbage.



Budgettet opererer med et underskud på kr. 50.691.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Forslag.

Forslag fra bestyrelsen:

a. Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at kunne omlægge foreningens lån, såfremt det er fordelagtigt for foreningen.

Bestyrelsen forklarede at, det kun blev aktuelt, hvis det var fordelagtigt, og ikke noget med rentetrappe eller SWAP lån.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b. Forslag til generalforsamlingen.

Bestyrelsen får tilbud på maling af vinduer og døre udvendig i hele ejendommen. Bestyrelsen får tilbud på udskiftning af vinduer og døre i hele ejendommen.

Bestyrelsen fremlægger priserne for begge tilbud på generalforsamlingen.

Forslaget kommer fra Erik Antonsen lej. nr. 82

Forslagsstiller var ikke mødt.

Per Thygesen fra bestyrelsen oplyste, at hvis foreningen skulle have nye vinduer, ville udgiften ca. være 6-8 mill.

Der var nogle andelshavere, som havde utætte vinduer.

Sidst der blev skiftet vinduer var omkring 1991. Måske det ville hjælpe nogle steder at skifte tætningslisterne.

Forslaget blev enstemmigt nedstemt.

Bestyrelsen vil gå videre med det indenfor et par år.

Ad 6. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmerne Cecilie Sørup-Høj, Per Thygesen Bo Frandsen og Annemette Sønderby er på valg for en 2-årig periode, alle var villige til genvalg, og de blev valgt alle 4.

Desuden skal der vælges et bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode. Lene Krogsgaard stillede op som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode og blev valgt.

Samtidig skal der vælges 2 suppleanter. Per Boye Rasmussen blev valgt som 1. suppleant for en 1-årig periode, og Birgitte Kleven blev valgt som 2. suppleant for en 1-årig periode.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Rikke Steffensen	bestyrelsesmedlem	på valg i 2018
Hanne Bartroff	bestyrelsesmedlem	på valg i 2018



Bo Frandsen	bestyrelsesmedlem	på valg i 2019
Annemette Sønderby	bestyrelsesmedlem	på valg i 2019
Per Thygesen Christensen	bestyrelsesmedlem	på valg i 2019
Cecilie Sørup-Høj	bestyrelsesmedlem	på valg i 2019
Lene Krogsgaard	bestyrelsesmedlem	på valg i 2018
Peter Boye Rasmussen	1. suppleant	på valg i 2018
Birgitte Kleven	2. suppleant	på valg i 2018

Revisor Kreston CM blev enstemmigt genvalgt.

Ad 7. Eventuelt.

- Spørgsmål, om når der bliver sendt mail til bestyrelsen, om der ikke kunne komme en "set" mail retur.
- En andelshaver syntes, at Saniva var længe om at komme, når der var noget galt i vaske-riet.
- Der må ikke fodres duer.
- Klage over at Administrea ikke svarer og vender tilbage på henvendelser.
- Navneskilte, om der ikke var en billigere løsning, hvilket der arbejdes på fra bestyrelsens side.

Der var ikke yderligere til generalforsamlingens behandling, hvorefter dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.20.

Referatet underskrives digitalt af dirigent, bestyrelse og referent.

Anders Frederiksen

dirigent

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 1133867441199
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2017 kl.: 13:52:34

 NEM ID

Annemette Sønderby

bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-545299684279
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2017 kl.: 13:34:31

 NEM ID

Bo Frandsen

bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-164484921700
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2017 kl.: 06:39:00

 NEM ID

Cecilie Sørup-Høj

bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-874609982633
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2017 kl.: 17:15:57

 NEM ID

Hanne Elisabeth Bartroff

bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-792391331556
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2017 kl.: 10:45:51

 NEM ID

Per Thygesen Christensen

bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-923790837562
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2017 kl.: 14:23:14

 NEM ID

Rikke Anker Steffensen

bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-829752390186
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2017 kl.: 20:55:06

 NEM ID

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstemplet af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid læftes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatures OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter