

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Middelfartsgården

År 2019, onsdag den 10. april, kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Middelfartsgården i Østerbrohuset, Salen, Århusgade 103, 2100 København Ø.

Mødt eller repræsenteret ved fuldmagt var 40 andelshavere.

Endvidere deltog advokat Anders Scheel Frederiksen fra NordiaLaw, revisor Jacob Hjort fra Kreston CM Revisionsfirma og ejendomsadministrator Ying Li Petersen fra Newsec Datea.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, eventuel revisionsberetning, godkendelse af årsrapporten og evt. beslutning om ændring af prisen pr. kvadratmeter.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a) Lånebemyndigelse til bestyrelsen
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisor i det omfang disse afgår
På valg var:
Bestyrelsesmedlemmet – Bo Frandsen
Bestyrelsesmedlemmet – Annemette Sønderby
Bestyrelsesmedlemmet – Per Thygesen Christensen
Bestyrelsesmedlemmet – Cecilie Sørup-Høj
Valg af 2 suppleanter.
7. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent

Formanden Rikke Steffensen bød velkommen til den ordinære generalforsamling i andelsboligforeningen. Der var en kort præsentationsrunde, hvor bestyrelsen samt advokat, administrator og revisor præsenterer sig selv.

Formanden foreslog Anders Scheel Frederiksen fra NordiaLaw valgt til dirigent, og Ying Li Petersen fra Newsec blev udpeget som referent af den foreslåede dirigent. Begge blev enstemmigt valgt af generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser for så vidt angår de punkter, der var på dagsordenen.

Der var repræsenteret 40 andelshavere ud af i alt 104, heraf 4 ved fuldmagt.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

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

Velkomst

Efter generalforsamlingen i 2019 konstituerede bestyrelsen sig med Rikke Steffensen som formand, Bo Frandsen som næstformand, Annemette Sønderby som sekretær, Per Thygesen Christensen som kasserer og desuden indgik Cecilie Sørup-Høj, Birgitte Kleven og Lene Krogsgård også i

bestyrelsen. Bo Frandsen er affaldsansvarlig på ejendommen og udfører også mindre vicevært opgaver. Bestyrelsen har oplevet en stigning i både antal og kompleksiteten af opgaver, og det har ført til, at man forsøger at fordele opgaverne i større og mindre udvalg, så som Dymo-udvalget (står for navneskilte), Indsigelses- og besigtigelsesudvalget (når købere klager over fejl og mangler ved indflytning), og Byggeudvalget, som står for det store vindues-altandørs-projekt.

Større projekter i 2018

I forlængelse af et forslag på generalforsamlingen i 2018 gik vores nyvalgte suppleant Gurli straks i gang med at undersøge muligheden for at udvide ejendommens **altaner**. Der blev holdt møder og indhentet tilbud fra en stor entreprenør. Der var store forventninger hos bestyrelsen, og tilsvarende skuffelse, da det viste sig, at det kun er muligt at udvide altanerne med ca. 10 cm ud fra bygningen og 70 cm i bredden, dvs. der vil reelt kun blive plads til en ekstra stol. Prisen var ganske voldsom, og ville betyde en huslejstigning for en 3V på ca. 700 kr. pr. mdr. Det ville ingen i bestyrelsen stemme for, og derfor kom altanprojektet ikke til afstemning på den ekstraordinære generalforsamling, som blev afholdt i oktober 2018. Ligeledes blev et projekt om **isolering af facaden** heller ikke sat til afstemning, da bestyrelsen vurderede at udgiften samtidig med udgiften til vindues-altandørsprojektet ville blive alt for stor for de nuværende andelshavere og for foreningen mange år frem.

På den ekstraordinære generalforsamling i oktober var der fuld opbakning blandt andelshaverne til at gå videre med projektet der omhandler **vindues/altandørsudskiftning**. Siden da, har bestyrelsen lavet aftale med vores administrationsselskab om byggesagsadministration og indledt dialog med kreditforeningen med henblik på den kommende låneoptagelse. Den rådgivende ingeniør har sørget for opmåling af vinduer og taget prøver for miljøskadelige stoffer – det er relevant hvor der renoveres vinduer og døre (kældervinduer og døre til bagtrapper). Han har så været på barsel og siden haft 2 ugers sygdom, hvor projektet har ligget stille, men kom tilbage og har lavet et fint og meget grundigt udbudsmateriale, som nu er sendt ud til 5 entreprenører, som rådgivningsfirmaet har gode erfaringer med. Bestyrelsen afventer budrunden som har frist i midten af maj.

På den ekstraordinære generalforsamling i oktober deltog andelshaverne i en vejledende afstemning om hvorvidt altandøren skal være udadgående som de nye vinduer, eller vi skal fortsætte med en indadgående løsning som nu. Den rådgivende ingeniør kunne ikke på stående fod svare på hvor stor forskel der ville være på tætheden af dørene, men mente at man generelt får en mere tæt dør ved de udadgående modeller. Emnet har været heftigt debatteret i både byggeudvalget og i bestyrelsen, og meningene er delte. Den rådgivende ingeniør har undersøgt sagen hos en stor vinduesfabrikant, som melder at der gives den samme garanti på begge typer, men at der er forskel på størrelsen af karmen, hvor de indadgående har en bredere karm end de udadgående. Byggeudvalget træffer først endelig beslutning, når vi har set resultatet af prøve-vindues/altandørsudskiftningen før sommerferien.

Plan for vindues/altandørsudskiftningen: (ingeniørens – med forbehold)

Uge 20-25: Udbedring af tag, tagrender, murværk m.m. samt levering af prøve-vindue/altandør. Produktion af valgte vinduer/altandøre.

Etablering af byggeplads i Middelfartgade – som under VVS-projektet.

Uge 24: Opstart i Vardegade, hvorefter man går videre til Middelfartgade, Holstebrogade og ender i Ringkøbinggade.

Uge 46: arbejdet i lejligheder færdigt. OBS: Planen kan forskubbes af entreprenør, vinduesfabrikant m.m.!

Etaper af 5-7 uger hvor man gør en længe (gade) færdig ad gangen, dvs. man arbejder på gård og gadeside samtidig, så man kun skal ind i en lejlighed een gang – beboeren skal enten være hjemme en dag eller give adgang til håndværkere med nøgle. Der arbejdes samtidig også på reparation af

murværk, taget, tagryg, tagpap, inddækninger m.m. hvilket kan betyde behov for adgang til udvalgte beboeres loftsrum.

Opfordring til at alle følger med i nyhedsbrev og opslag i opgangen. Entreprenøren udarbejder en plan for hele byggeperioden, som opsættes i hver opgang. Derudover varsles der 2 uger i forvejen for hver opgang man arbejder i, og endelig sættes der opslag på døren til hver lejlighed med kort varsel, 2-3 dage. Hvis man er på ferie – lav aftale med nabo om at give nøgle. Ellers låsesmed – som man får regning på.

Lysning bibeholdes men et evt. behov for pletmaling efterfølgende står den enkelte andelshaver selv for.

Mindre projekter i 2018

Hoveddørene

Er blevet malet.

Efterisolering af varmerør

I efteråret 2018 blev ejendommens fritliggende varmerør i kælderen og på loftet efterisoleret med lamelmåtter med 50mm glasuld og alufolie. Det skulle give en begrænsning i varmetabet i rørene og medføre en besparelse på cirka 7% på foreningens energiforbrug til opvarmning af både vand og rum. Besparelsen skulle komme beboernes privatøkonomi til gode, da varmeforbruget afregnes direkte og ikke gennem boligafgiften. Der er også en gevinst for klimaet. Investeringen skulle gerne have tjent sig selv hjem i løbet af cirka 2 år.

Renovering af elevatorer

I de forgangne år er der blevet renoveret to elevatorer. Det drejer sig om elevatoren i Middelfartgade 8, der blev ramt af den seneste oversvømmelse, og elevatoren i Ringkøbinggade 1, der simpelthen var slidt ned i motoren. Siden 2012 har syv af foreningens elevatorer fra 1930'erne fået renoveret mekanikken og elektronikken. Bestyrelsen forventer, de resterende tre originale elevatorer skal renoveres i løbet af de næste fem år. Hvornår helt præcist kan bestyrelsen ikke sige, da man risikerer at blive overhalet af virkeligheden.

Vaskeri:

Der er siden sidste generalforsamling indkøbt ny vaskemaskine (vask 2), da den gamle maskine var slidt op.

Ifølge servicekontrakten med Saniva udføres der serviceeftersyn og lovpligtigt centrifugeeftersyn 3 gange årligt. Der har været eftersyn i marts 2019, og aftalt eftersyn i august og november 2019. Vaskeriet er lukket ned de pågældende dage frem til kl. 15.00. Sideløbende med disse eftersyn afkalkes maskinerne efter behov af vaskeriudvalget.

Vel vidende at resultatet måske ikke ville holde så længe, fik vi malet gulvet i vaskekælderen. Og det flotte resultat holdt ikke længe, og gulvet er atter slidt. Det vil kræve en større udgift og lukning af vaskeriet, at sikre en løsning, der holder over længere tid. Dette er ikke noget, som bestyrelsen planlægger at gå videre med.

Vaskeriet bliver flittigt brugt, og vi henstiller at man husker at slette sin reservation, hvis man ikke skal bruge sin vasketur og ellers sørger for holde det ryddeligt i vaskekælderen.”

Skimmelsanering af lejligheder

Som bekendt har et par af foreningens lejligheder været berørt af skimmel i forskelligt omfang. Skimmelforekomsterne skyldes oprindeligt et sprængt radiatorrør i 2006, hvor der ikke blev taget ordentligt hånd om udbedringen. Der er *ikke* generelt problemer med skimmel i foreningens lejligheder.

Der er foretaget skimmelsanering og rengøring af lejlighederne i efteråret 2018. Foreningen har brugt de fremmeste specialister inden for området som rådgivere og kvalitetssikring, så bestyrelsen forventer, at denne kedelige sag af flere omgange nu er et helt overstået kapitel, og at de berørte beboere ikke skal udsættes for flere prøvelser.

Retssagen mod Vejdiksen A/S

I forlængelse af foregående afsnit, er det foreningens opfattelse, at de nys overståede problemer med skimmel skyldes et sjusket udført arbejde i 2012 i forbindelse med en skimmelsanering. Foreningen har derfor stævnet Vejdiksen A/S, som var entreprenøren i 2012. Vi mødtes i byretten i maj 2018 til en deldomsforhandling, hvor der blev taget stilling til spørgsmålet om Vejdiksen A/S var rette sagsøgte (fremfor deres ApS uden penge!) og spørgsmålet om foreningens krav var forældet. Ved en kendelse fra juni 2018 fik foreningen medhold i, at Vejdiksen A/S var rette sagsøgte, og at foreningens krav ikke var forældet. Sagen kunne derfor fortsætte. Sagen afventer i øjeblikket, at skønsmanden svarer på nogle yderligere spørgsmål fra modpartens side, og at foreningen bliver i stand til at opføre sit endelige krav. Det sidste afhænger blandt andet af en anden retssag.

Retssagen mod foreningen

I den sag vedrørende en af de lejligheder berørt af skimmel, hvor en nu tidligere andelshaver havde stævnet blandt andet foreningen, skulle der have været domsforhandling i efteråret 2018. Da det blev vurderet, at sagen ville kræve to retsdage frem for blot den ene, som den var berammet til, blev sagen udsat til 2019. Domsforhandlingen blev afholdt den 25. februar og 1. marts. Der er faldet dom i sagen den 29. marts 2019. Sagsøgeren har fået medhold i forhold til foreningen, der er dømt til at betale cirka 190.000 kroner i erstatning, for blandt andet genhusning, og sagsomkostninger med cirka 137.000 kroner. Foreningen vil opfylde dommen for at undgå yderligere forrentning af kravet. Foreningen har taget et ankeforbehold, og bestyrelsen overvejer i samråd med foreningens advokat, om sagen skal ankes. Den anden sagsøgte er blevet helt frifundet. I forhold til den anden berørte andelshaver er bestyrelsen i dialog med dennes advokat om andelshaverens krav mod foreningen.

Huslejenævns sagen

Som nævnt på generalforsamlingen sidste år, har foreningen indbragt en af foreningens lejere for Huslejenævnet, da lejeren og dennes husstand var til betydelig gene for sine naboer. Huslejenævnet traf afgørelse i juni 2018. Foreningen fik fuldt ud medhold og lejerens lejermål blev gjort betinget i et år. De betydelige gener fortsatte uændret og i august 2018 gav foreningen lejeren en sidste advarsel. Også denne advarsel blev siddet overhørig og i december 2018 opsagde foreningen lejeren til fraflytning den 31. marts 2019. Bestyrelsen har konstateret, at lejeren trods opsigelse ikke er flyttet, og generne er heller ikke ophørt. Bestyrelsen overvejer i samråd med foreningens advokat næste skridt i sagen.

Arbejdsdag og Ekstraordinær generalforsamling:

Foreningen afholdt arbejdsdag den 9. juni, hvor flittige andelshavere sørgede for at rydde loftsgange for efterladte møbler og effekter, fjerne ukrudt omkring ejendommen, oliere havemøbler, male stakittet, sætte tape på cykler til cykeloprydningen, og meget mere. Forinden var afholdt Ekstraordinær generalforsamling, for at få stemt vedtægtsændringsforslag om VVS-tjek fremsat på den ordinære generalforsamling igennem.

Affald

Arbejdet med at håndtere ejendommens affald vokser, og der ses jævnligt behov for flere beholdere og tømning. I det forgange år har foreningen fået en ny container til træ-affald, og ny container til glas. På sigt skal glascontaineren stå i porten. Den bliver tømt hver 14. dag, om tirsdagen, hvor vores affaldsansvarlige sætter den ud på gaden foran porten. Der er også lige ankommet et " kemi-skab" som er placeret i porten. Det er kun den affaldsansvarlige, som har nøgle til det. Der må ikke sættes kemikalier uden for skabet! Andelshavere og øvrige beboere skal stadig bruge kemi-skabet, som står

i kælderen ved Vardegade 24. Så sørger den affaldsansvarlige for at flytte kemikalierne over i skabet i porten og holder det aflåst, så det ikke er til fare for børn og andre pilfingre, der færdes i gården.

Vandskader

Der har i det forgange år været et par vandskader, som i de fleste tilfælde skyldes vand fra overboens u-rensede og tilstoppede afløb på badeværelset. Bestyrelsen har for vurdering ved tredje part meldt disse skader til foreningens forsikring, som afviser at dække dem, da det er den enkelte andelshaver, der er ansvarlig for vedligehold af gulv og afløb i sin lejlighed. I pågældende sager, er den enkelte andelshaver derfor pålagt betaling for tilkald af skadeservice og udbedring af vandskade hos underbo og i egen lejlighed. Bestyrelsen har gentagne gange i nyhedsbreve, opslag i opgangene og på foreningens hjemmeside www.middelfartsgaarden.dk opfordret til, at alle andelshavere sørger for at rense deres afløb flere gange årligt.

Navneskilte

Da flere andelshavere har kritiseret den dyre pris på opsætning eller ændring af navneskilte ved dørtelefon og postkasse, har bestyrelsen anskaffet en Dymo, og skifter nu selv skilte ud. Skiltet på egen dør står man selv for. Skriv til bestyrelsens mail: bestyrelse@middelfartsgaarden.dk ved ændringer.

Køb, salg og ventelister

Bestyrelsen har i forbindelse med nogle sager ved køb og salg truffet følgende principbeslutninger: Krav til antal døre (dørblad) i en u-ombygget 1-værelses er 3 stks.

Dispensationer vedrørende nyere el- og vvs-tjek – har håndværkeren skrevet noget om udløb er det dét der gælder, ellers er bestyrelsen villig til at give 12 mdr. med mindre der var påtale i det oprindelige tjek.

Gyldighed af vurdering foretaget af vurderingsmand er som hidtil pr. kalenderår, da afskrivninger foretages pr. kalenderår jf ABF's retningslinjer.

Med hensyn til foreningens ventelister har bestyrelsen erkendt, at det er et stort og bøvlet arbejde at administrere, og vi er derfor i dialog med forskellige parter for at finde en anden og mere smidig løsning.

Ingen lejere er fraflyttet i 2018, så der er stadig 10 boliglejemål tilbage i foreningen.

Vi vil slutte af med at give en hånd til de aktive andelshavere som stod for det velbesøgte julearrangement, dem som hjælper med at sortere affaldet helt korrekt, og dem som planter blomster i blomsterkasser og passer roserne.

Vi vil også takke vores administrator Ying Li Petersen fra Newsec, vores revisor Jacob Hjort fra Kreston og advokat Anders Scheel Frederiksen for godt samarbejde.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Revisoren Jacob Hjort gennemgik årsregnskabet for året 2018, som viste et overskud på kr. 1.967.280 og en andelskrone på kr. 23,00.

Årsregnskabet for året 2018 blev enstemmigt godkendt og andelskronen fastsat til kr. 23,00.

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

Revisor Jacob gennemgik budgettet for året 2019 med uændret boligafgift.

Forsikringsposten stiger, idet foreningen har haft en omkostningsfuldt skadesforløb det senest 2 år, hvorfor forsikringen varslet en stigning i forsikringspræmien.

Vedligeholdelsesudgifterne skal tages med forbehold, idet domsbeløbet til skimmelsvampesagen ikke er medtaget da budgettet var udarbejdet.

Budgettet for året 2019 blev herefter vedtaget.

Centralnøgleoplysningsskema for foreningen blev forelagt for foreningen.

Ad 5 – Forslag fra bestyrelsen.

Forslag fra bestyrelsen:

Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteusving m.v. Bemyndigelsen gælder alene til omlægning indenfor samme finansieringsprofil. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende marked, hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker i samarbejde med administrator og efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 40 stemmer for.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen.

På valg var bestyrelsesmedlemmerne: Bo Frandsen, Annemette Sønderby, Per Thygesen Christensen og Cecilie Sørup-Høj. Alle var villige til genvalg. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

| | |
|--|--------------|
| Bestyrelsesmedlem Rikke Steffensen | på valg 2020 |
| Bestyrelsesmedlem Lene Krogsgaard | på valg 2020 |
| Bestyrelsesmedlem Birgitte Kleven | på valg 2020 |
| Bestyrelsesmedlem Bo Franden | på valg 2021 |
| Bestyrelsesmedlem Annemette Sønderby | på valg 2021 |
| Bestyrelsesmedlem Per Thygesen Christensen | på valg 2021 |
| Bestyrelsesmedlem Cecilie Sørup-Høj | på valg 2021 |

Som suppleant blev valgt Gurli Nielsen som 1. suppleant og Bitten Mailund som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Ad 7 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Vaskeriudvalget blev spurgt ind til, om reservationstiden kan udvides fra én time til to timer.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20:00 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anders Scheel Frederiksen

Dirigent NEM ID
RID: 1133867441199
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2019 kl.: 08:58:05
Underskrevet med NemID

Annemette Sønderby

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-545299684279
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2019 kl.: 12:33:45
Underskrevet med NemID

Birgitte Kleven

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-985700189115
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2019 kl.: 12:02:07
Underskrevet med NemID

Bo Frandsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-164484921700
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2019 kl.: 07:51:58
Underskrevet med NemID

Cecilie Sørup-Høj

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-874609982633
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2019 kl.: 20:34:55
Underskrevet med NemID

Lene Krogsgaard

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-929450921007
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2019 kl.: 11:27:04
Underskrevet med NemID

Per Thygesen Christensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-923790837562
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2019 kl.: 17:51:41
Underskrevet med NemID

Rikke Anker Steffensen

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-829752390186
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2019 kl.: 21:31:41
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 75e1fac5PRpw20930337