

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Middelfartsgården

År 2024, den 24. april, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Middelfartsgården, hos Comwell Copenhagen Portside Dolce by Wyndham, Alexandriagade 1, 2150 København

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og evt. beslutning om ændring af prisen pr. kvadratmeter.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Eventuelle forslag fra bestyrelsen eller andelshaverne.
 - a) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens bank- og realkreditlån.
 - b) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og realkreditlån.
 - c) Fælles internet. jf. bilag.
 - d) Fra Jan Jakobsen er følgende forslag modtaget.
Permanent lukning af affaldsskakter fra lejlighed til kælder.
 - e) Ændringsforslag til vedtægter: Vedtægternes § 4.2. Modtaget af Caroline og Mathias.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisor.
Bestyrelsesmedlem Lene Krogsgaard er på valg
Bestyrelsesmedlem Birgitte Kleven er på valg
Bestyrelsesmedlem Søren Bo Peterson er på valg
Suppleant til bestyrelsen Michelle Keep er på valg
7. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Bo Frandsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt Anders Scheel Frederiksen fra Nordia Law, og som referent blev valgt Sara Krogh Bruun, Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens bestemmelser. Dog krævede dagsordenens punkt 5, at der var 2/3 til stede, hvilket ikke var opfyldt, og forslaget kunne således kun vedtages såfremt 2/3 stemte for forslaget, som så senere kunne vedtages på en ny generalforsamling af de 2/3 af de da fremmødte.

Der var repræsenteret 42 andelshavere ud af i alt 104, heraf 8 ved fuldmagt.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Kasserer, Per Thygesen Christensen fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

- Der blev bemærket, at der ikke må stå løse genstande på opgangene, jf. reglerne fra Brandtilsynet. Dette forklares ved, at såfremt uheldet er ude og der opstår brand, vil man i panik nemt kunne falde over løse genstande, ligesom de vil kunne danne arnested for ildspåsættelse.
- Beboerne opfordres til at indgå i dialog med deres naboer, hvis de opdager løse genstande foran en nabos dør.
- Der blev spurgt til, hvem man kontakter hvis man opdager fx en pære der er gået mm., hvortil bestyrelsen oplyste, at der blot skal skrives til bestyrelsesmailen, også for sådanne ting.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Revisor gennemgik årsrapport for året 2023, som viste årets resultat blev et overskud på 2.359.095 kr. De samlede aktiver udgør 214.978.301 og egenkapitalen ultimo udgør 148.884.368 kr.

Årsrapporten blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

Revisor gennemgik herefter bilag med foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Forslag til andelskrone blev gennemgået og generalforsamlingen godkendte andelskroneværdien til 32,14.

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

Revisor gennemgik budgettet for året 2024, som indebar en stigning i boligafgiften på 4 % med virkning fra 1. juli 2024 og med et forventet årets resultat på -1.524.707 i underskud.

Budgettet for året 2024 blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

- a) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens bank- og realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse i ydelsen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Det bemærkes i denne forbindelse, at bemyndigelsen til bestyrelsen i begge scenarier indebærer, at der kan omlægges inden for en anden låneprofil; herunder lån med 30 års afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb.

Undtaget fra bemyndigelsen er dog optagelse af ciborlån, eurolån samt indgåelse af aftaler om renteswap eller rentetrapper.

Bemyndigelsen er gyldig frem til næste ordinære generalforsamling og indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteutsving m.v. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende, hvorfor 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 efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

Dirigenten bemærkede at bestyrelsen ikke kan optage lån, der udvider hæftelsen til personlig og solidarisk hæftelse, jf. vedlagte ændringsforslag, hvis det blev vedtaget sammen med bestyrelsens forslag:

Ændringsforslag til bemyndigelse til bestyrelsen om låneomlægning.

Vi foreslår at der tilføjes at "Bestyrelsen har dog ikke adgang til at indgå lån hvor der tages forbehold for andelshavernes personlige og/eller solidariske hæftelse.". Dette kan frafalde hvis ovenstående godkendes.

Dirigenten bemærkede ligeledes at det var en fin sikring frem til næste generalforsamling, hvor vedtægtsændringsforslaget kunne vedtages endeligt.

Forslagene blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

- b) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og realkreditlån ved brug af opsparede midler dog uden at dette må medføre likviditetsproblemer for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

Forslaget blev behandlet sammen med indkommet ændringsforslag omformulering, jf. også forslag a og ændring hertil:

Ændringsforslag til bemyndigelse til bestyrelsen om låneomlægning.

Vi foreslår at der tilføjes at "Bestyrelsen har dog ikke adgang til at indgå lån hvor der tages forbehold for andelshavernes personlige og/eller solidariske hæftelse.". Dette kan frafalde hvis ovenstående godkendes.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- c) Fælles internet.

Indstilling:

Vi indstiller til at der etableres fibernet i alle lejligheder i andelsforeningen gennem Andelsnet. Efter installering er det op til hver enkelt lejlighed, om de ønsker at benytte løsningen.

Det er sådan, at der overordnet findes 2 typer fibernetværk (kabler): De adskiller sig primært i forhold til, hvilken hastighed der kan leveres gennem kablerne.

1. Kat 6:

De trækker 10GB til den enkelte lejlighed. Det er enormt meget hastighed - og lige nu er selv 1GB (1000Mbit), som efterspørges og tilbydes, langt over, hvad det faktiske behov er.

Ved denne løsning foretages der kabling lodret med *kat6-netværkskabler*.

2. FTTH:

FTTH giver os teoretisk ubegrænsede hastigheder, og man kan derfor sige, at hvis man fører fiberkabler lodret op til lejlighederne, så er det en mere fremtidsorienteret løsning end PDS/kat6, da den kan trække ubegrænset data.

Ved denne løsning foretages kabling lodret med *fiberkabler* til alle lejligheder.

Installering:

Andelsnet installerer et komplet netværk, hvor der føres kabler til alle lejligheder - og alle lejligheder får et stik eller fiberboks.

For en forening på vores størrelse vil selve stikopsætningen i lejlighederne tage et par uger (en rutineret tekniker kan klare omkring 10 lejligheder på 1 dag).

De afslutter med montering af stik eller boks, umiddelbart inden for i lejligheden. Man kan trække ledningerne videre ind i lejligheden, hvis man ønsker, men dette står man selv for.,

- FTTB-løsning (PDS opad- CAT 6): Så afslutter de med et stik (på størrelse med en tændstikæske).
- FTTH-løsning (fiber opad): Så afslutter de med en fiberboks.

Fiberboksen er lille, hvid boks. De fleste beboere vælger så at tilkoble en router på enten stik eller boks.

Man er ikke som andelshaver forpligtet til at benytte løsningen selvom den er installeret i lejligheden, men det kan være en fordel, at det er installeret ved fremtidigt salg.

Tv muligheder ifm fibernet:

Andels.net rører ikke ved de nuværende installationer, ifm. fiber-installation. Coax / kabel-TV forbliver som de er nu.

Det er muligt at levere WebTV igennem fibernettet via non-profit foreningen Østerbro Antenneforening, og interesserede kan kontakte Andels.net direkte eller se mere her: <https://osterbroantenneforening.dk/views/webtv.php>

Omkostning:

Der er selvfølgelig en prisforskel på de to muligheder. Kat 6 vil med 10GB hastighed dække vores behov i den rimelige fremtid, men FTTH vil med ubegrænsede hastigheder dække vores behov i meget, meget lang tid fremover.

1. Cat6 vil koste = 3.300 kr. pr. lejlighed x 114 lejligheder = 376.200 kr. inkl. moms.
2. FTTH vil koste= 4.000 kr. pr. lejlighed x 114 lejligheder = 456.000 kr. inkl. moms.

Leveringstiden er 4-5 mdr. fra den dag en aftale indgås (Andels.net tager højde for foreningens ønsker til datoer - men formentlig vil installationen i lejlighederne, og endelig drift, umiddelbart planlægges til at ske lige på den anden side af sommerferien.

Vigtigt: Andelsforeningen vil med denne løsning eje kablerne, så der vil ikke være omkostninger til abonnement på kablerne.

Abonnement på internet via det nye fibernetværket vil via Andelsnet koste:

1. 79 kr. md. pr. lejlighed hvis alle vælger at benytte løsningen.
2. 99 kr. md. pr. lejlighed hvis ikke alle vælger at benytte løsningen.

Der leveres 1.000/1.000 Mbit til hver løsning og medfølger en router.

Opstartshjælp:

Andelsnet tilbyder – uden beregning – at stille op med medarbejdere, som kan træde til for de lejligheder, der har behov for hjælp til at få internettet op at køre, når installeringen af fibernetværket er afsluttet.

De kan hjælpe beboerne, når de er på ejendommen, og alle jeres spørgsmål kan rettes direkte til dem, fx. ifm. at få router og wi-fi op at køre.

Man er også velkommen til at vælge en anden løsning end Andelsnet til levering af internet via fibernettet, når netværket er opført. Man kan også fortsætte med sin nuværende internetløsning via telefonnettet.

Afstemning via Generalforsamling:

Vi vil gerne stemme om godkendelse til at få etableret fibernetværk i hele andelsforeningens bygning via Andelsnet's tilbud. **JA/NEJ**

Hvis JA:

- **Ønsker vi Kat 6 installering?**
- **Ønsker vi FTTH installering?**
- Cat6 vil koste = 3.300 kr. pr. lejlighed x 114 lejligheder = 376.200 kr. inkl. moms.
- FTTH vil koste= 4.000 kr. pr. lejlighed x 114 lejligheder = 456.000 kr. inkl. moms.

Bemærk venligst, at man ikke er påtvunget at benytte fibernet internetløsningen, når installeringen er afsluttet. Dette vil eksistere som en mulighed hver lejlighed kan aktivere.

Forslaget blev debatteret og forsamlingen stillede opklarende spørgsmål.

Forslaget om at overgå til fibernet blev sat til afstemning, og blev vedtaget med 1 blank og resten for, hvorfor forslaget blev vedtaget.

Derefter blev det sat til afstemning om det var enten Kat6 løsningen eller FTTH-løsningen der skulle installeres.

For forslaget om FTTH-løsningen var der 1 for forslag samt 2 blanke stemmer, og resten imod.

For forslaget om Kat6 løsningen var der **overvejende flertal for, hvorfor forslaget blev vedtaget.**

- d) Fra Jan Jakobsen er følgende forslag modtaget:
Permanent lukning af affaldsskakter fra lejlighed til kælder.

Dirigenten startede med at bemærke, at denne ikke mente at forslaget kunne behandles, da der ikke var nogen økonomitiloknyttet forslaget og at det sås at være forbundet med udgifter at gennemføre forslaget.

Forslagsstiller motiverede desuagtet forslaget. Rummene kan bruges til noget andet end opbevaringen af skraldespande, og det er mere hygiejnisk at tage den ekstra pose med ned i skralderummet.

Forslagsstiller mente dog ikke, at der var omkostning forbundet med dette, da det var en administrativ og fysisk indsats, ikke at anvende affaldsskaktene.

Forsamlingen drøftede forslaget, herunder at de ikke var optimistiske omkring at beboerne ville undlade at bruge skaktene, uden at de blev svejset.

Forslagsstiller trak herefter forslaget og satte pris på drøftelsen samt inputs.

- e) *Ændringsforslag til vedtægter:*

Vedtægternes §4.2. ændres til følgende.

Der kan kun optages realkreditlån eller andre lån med sikring i foreningens ejendom (herunder med sikring i pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev) efter generalforsamlingens godkendelse. Såfremt kreditor søger at tage forbehold for andelhavernes personlige og/eller solidariske hæftelse kan sådant lån kun indgås efter generalforsamlingens eksplicitte godkendelse af sådan hæftelse."

Begrundelse til den første sætning: vi opfatter at det er hensigten med bestemmelsen at generalforsamlingen er involveret i optagelse af lån, men at den foreslåede formulering gør det helt tydeligt.

Begrundelse til den anden sætning: det er vores forståelse, at mens det tidligere har været almindeligt med den slags forbehold, er det i dag ret usædvanligt. Derfor bør begrænsningens ikke give anledning til vanskeligheder med at optage lån. Skulle der være behov for at give en sådan hæftelse bør det ikke ske uden en åben diskussion. En personlig og/eller solidarisk hæftelse er ekstremt vidtgående eftersom vi hver for sig principielt kunne hæfte for hele foreningens gæld. Ud over den umiddelbare risiko vil sådan hæftelse også gøre lejlighederne vanskeligt omsættelige, da de fleste advokater m.fl. vil fraråde folk at acceptere den type risiko.

Dirigenten foreslog en ændring til formuleringen så det var juridisk korrekt, så ordlyden foreslåedes ændret til:

*"Der kan kun optages realkreditlån eller andre lån med **sikkerhed** i foreningens ejendom (herunder med sikkerhed i pantebrev eller **underpant** i ejerpantebrev) efter*

generalforsamlingens godkendelse. Såfremt kreditor søger at tage forbehold for andelhavernes personlige og/eller solidariske hæftelse, kan sådant lån kun optages efter generalforsamlingens eksplicitte godkendelse af sådan hæftelse."

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 28 af de repræsenterede stemmer. For stemte 39, imod stemte ingen, mens 3 stemte blankt, hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan således endeligt vedtages på den næstkommende generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen, suppleanter og revisor

På valg som bestyrelsesmedlemmer var Søren Bo Peterson og Birgitte Kleven villig til genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Michelle Keep valgt. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesmedlem Bo Frandsen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Per Thygesen Christensen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Halla Hasan	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Simone Hilt	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Birgitte Kleven	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Søren Bo Peterson	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Michelle Keep	på valg 2026

Som suppleant blev valgt Lea Tang Møller som 1. suppleant og Kristine Bjørkman som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Der blev udtrykt stor taknemmelighed til Lene Krogsgaard for hendes 7 års indsats i bestyrelsen.

Som revisor blev CM Kreston Revisionselskab genvalgt som revisor.

Punkt 7. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Der blev omdelt foldere for affaldssortering.
- Der henstilles til at naboer hjælper hinanden med affaldssortering, herunder hvis man ser en nabo der har brug for hjælp til at få madaffald i madaffaldscontaineren, herunder pap i papcontaineren – i øvrigt foldet sammen – samt plastic i plastic osv.

- Der blev spurgt til varsel angående naboejendommens inddragelse af p-pladser, hvortil kun en af naboejendommene som renoverer nu, har varslet inddragelse af p-pladser. Forsamlingen opfordrede til at få delt planerne fra naboejendommene i foreningen. Der opfordres til at foreningens medlemmer er med i foreningens facebook-gruppe, hvor ”nice to know” information bliver delt.
- ”Need to know”-information vil som minimum blive delt på opslagstavlerne eller direkte til beboerne.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 21:12 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.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

60201 Bo Frandsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bo Frandsen
Formand
På vegne af A/B Middelfartsgården
ID: a51de051-06cf-4137-b77c-f1a186d2ef75
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 12:53:11
Underskrevet med MitID



60201 Per Thygesen Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Thygesen Christensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Middelfartsgården
ID: aa311520-6ddb-482e-ae4f-9dfa52d26470
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2024 kl.: 18:04:42
Underskrevet med MitID



60201 Halla Fathi Yousef Ali Hasan

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Middelfartsgården
ID: d5bd3835-c510-4c43-83fe-c6970a03611f
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2024 kl.: 06:35:54
Underskrevet med MitID



60201 Simone Hilt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Simone Julia Hilt
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Middelfartsgården
ID: c220a443-fb4c-4a94-a5f1-3818ff944738
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2024 kl.: 19:40:27
Underskrevet med MitID



60201 Birgitte Kleven

Navnet returneret af dansk MitID var:
Birgitte Kleven
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Middelfartsgården
ID: 2f06716a-4e2b-4a05-9bb8-8f25bac291a2
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 20:01:31
Underskrevet med MitID



60201 Søren Bo Peterson

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Bo Peterson
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Middelfartsgården
ID: 77abf0e0-b5c3-4959-b8c2-8c1040dfd3f5
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2024 kl.: 06:17:51
Underskrevet med MitID



Advokat Anders Scheel Frederiksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Dirigent
På vegne af Nordia
ID: 364484d3-b750-43b2-a6cf-1893c0762912
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2024 kl.: 14:38:24
Underskrevet med MitID



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.