



År 2009 den 20. april afholdtes ordinær generalforsamling i Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forslag.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  - a. Bestyrelsen foreslår forhøjelse af boligafgiften pr. 1.6.2009 med 8,65 %.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

#### **Ad 1**

Formand Morten Engberg Jensen bød velkommen.

Birgit Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 15 andelshavere. Endvidere forelå der 7 fuldmagter, således at 22 af i alt 46 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Til dagsordenens pkt. 4 var indkommet 4 forslag.

Birgit Kornum, By & Bolig, blev valgt som referent.

#### **Ad 2**

Formand Morten Engberg Jensen fremlagde bestyrelsens beretning, som omhandlede følgende:

Foreningen har tidligere haft udgifter til reparation af skralde-suget, men det har der ikke været i 2008, hvilket blandt andet skyldes, at det er blevet repareret i november 2008 af bygherren. Der har i 2008 været tre viceværter, Morten, Jesper og Alberte, og bestyrelsen takkede for en god indsats. Der har været afholdt arbejdsdag, hvor der kun mødte 12 andelshavere, hvilket bestyrelsen syntes var for dårlig opbakning og opfordrede derfor alle til at deltage på såvel arbejdsdage som til rengøringsturnusordningen. Selvom manglende deltagelse udløser bøder, ser bestyrelsen hellere at andelshaverne deltager. Der er blevet indkøbt et nyt stereo-anlæg, et komfur og en ovn til fælleslokalet. Tak til Christian, som havde stået for indkøbet.

På sidste ordinære generalforsamling havde bestyrelsen meddelt, at den ville få undersøgt ventilationsanlægget, idet der var mistanke om, at anlægget var årsag til et stort el- og varmemeforbrug. Det er ikke sket, men sagen vil blive genoptaget, når undersøgelse af det fælles el-forbrug er afsluttet af bestyrelsesmedlem Michael Knop. Bestyrelsen havde også lovet at indhente tilbud på gitter foran – det er heller ikke afsluttet. Der er indhentet studiekortoplysninger. Der har i årets løb været 5 overdragelser, hvilket er lavere end tidligere år. Dette skyldes at markedet for salg af andelslejligheder i de senere år er faldet væsentligt. Morten oplyste endvidere, at han var fraflyttet ejendommen, men at han stadig fungerede som formand. Bestyrelsen har indgået aftale med YouSee om levering af internet. Aftalen er indgået uden omkostninger for hverken foreningen eller andelshaverne, hvilket betyder, at der kan ske en reduktion af det bidrag, som opkræves sammen med boligafgiften. Installationen er i gang og forventes at fungere fuldt ud pr. 1. maj 2009. Såfremt dette ikke er tilfældet skal Morten kontaktes på mail: [morten\\_engberg@gmail.com](mailto:morten_engberg@gmail.com). I forbindelse med at YouSee overtager internetleverancen vil der blive installeret nyt trådløst internet i biblioteket.

Der er kommet ny offentlig vurdering, som er faldet med kr. 7.000.000. Faldet får ikke konsekvens for andelskronen, da der i tidligere regnskaber har været indregnet en tilstrækkelig stor reserve i andelsværdiberegningen.

Birgit Kornum, By & Bolig, opfordrede medlemmerne til at oplyse ny adresse til administrationen, når og hvis de fraflyttede ejendommen, idet det har været meget besværligt at indhente studiekortoplysninger, da nogle andelshavere var fraflyttet uden at give meddelelse om ny adresse. Adresseændring kan sendes til [post@bygobolig.com](mailto:post@bygobolig.com).

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt vedtaget.



### **Ad 3**

Birgit Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2008, som udviste et underskud på kr. 12.145.

Såvel regnskabet for 2008 som bestyrelsens forslag til en uændret andelskroneværdi på kr. 4,00 blev enstemmigt godkendt.

### **Ad 4**

#### **a Fra bestyrelsen var indkommet forslag til ændring af vedtægternes § 23.2. til:**

*"Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.*

*Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling."*

Birgit Kornum, By & Bolig, oplyste, at i By & Boligs administrationsperiode havde den nuværende vedtægtsbestemmelse om, at forslag fra medlemmerne skulle være indgivet til bestyrelsen senest 3 uger før generalforsamlingen, ikke været overholdt, da medlemmerne ikke vidste, hvornår generalforsamlingen blev afholdt, da generalforsamling jf. stk. 1, skal indkaldes med 14 dages varsel. Hovedparten af andre andelsboligforeninger benytter den foreslåede tekstbestemmelse.

Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 23.2 blev foreløbigt enstemmigt vedtaget, men da der ikke var 2/3 repræsenteret på generalforsamlingen, skal forslaget behandles på en ny generalforsamling for endelig vedtagelse.

#### **b Tilføjelse til vedtægternes § 10.2. til:**

Christian Holm Nielsen havde fremsat forslag om følgende tilføjelse til vedtægternes § 10.2:

*"Begrebet udvendige døre og vinduer forstås alle fælles døre og fælles vinduer, såvel som alle indgangsdøre til lejlighederne og dissers vinduer".*

Christian Holm Nielsen var ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men bestyrelsesmedlem Michael Knop oplyste, at han havde talt med Christian, da der havde været et konkret problem med døren i andel nr. 101. Dette problem var ikke et dørproblem, men et låseproblem. Michael Knop oplyste på bestyrelsens vegne, at bestyrelsen ikke var af den opfattelse, at det var nødvendigt med en tilføjelse til vedtægterne. Foreningens vedligeholdelsesforpligtelse er ejendommens klimaskærm og dette omfatter også de døre, som vender ud mod svalegangen.

Christian Holm Niensens forslag om tilføjelse til vedtægternes § 10.2 blev forkastet med et stort flertal.

#### **c. Ændring af boligafgiften for 4 lejligheder:**

Fra Mika Jensen var der indkommet forslag om at diskutere fastsættelsen af boligafgiften for de 4 lejligheder, som støder op til biblioteket. Årsagen er, at disse lejligheders areal er urimeligt opgjort i forhold til øvrige lejligheder, da væggen ind mod biblioteket er medtaget fuldt ud i m<sup>2</sup>-beregningen.

Mika Jensen var ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men flere medlemmer udtrykte enighed med Mika om hendes synspunkter om, at det var uretfærdigt, og at der burde gøres noget, samt at det sandsynligvis var sværere at sælge disse lejligheder i forhold til øvrige.

Bestyrelsen meddelte, at det ikke kun var disse 4 lejligheder, som havde en skævfordeling, og såfremt der skulle gøres noget krævede det, at man ved en ændring sikrede sig, at der ikke var skævfordeling for andre. Bestyrelsen meddelte endvidere, at den ikke ønskede at påtage sig en sådan opgave, da den opkrævning af boligafgift, som skete på nuværende tidspunkt, var fuld lovlig, idet det var stiftelsesgrundlaget for foreningen.

På opfordring foretog dirigenten en vejledende afstemning om interessen for, at der skulle ske ændring af den indbyrdes værdi af boligafgiften mellem lejlighederne. Der var 5 der stemte for, 13 stemte imod og 4 undlod at stemme.



**d. Ændring af vedtægternes § 3:**

Mika Jensen havde fremsat forslag om, at det burde overvejes at ændre vedtægterne, så det ikke var et krav, at beboere skulle være studerende.

Dirigenten gjorde opmærksom på vedtægternes § 24.3, hvoraf det fremgår, at det kræver en 100 % tilslutning fra andelshaverne samt Københavns Kommune at ændre vedtægternes § 3, som omhandler krav om studie.

Efter flere indlæg for og imod om eventuelt at ændre bestemmelsen foretog dirigenten en vejledende afstemning. For en ændring stemte 12. 6 stemte imod og 4 undlod at stemme.

Troels Arnved meddelte, at han ville tage initiativ til at indkalde til et beboermøde for at drøfte, hvilke ændringer der ønskes til vedtægternes § 3.

**Ad 5**

Birgit Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2009. Af det udsendte budget fremgik en forhøjelse af boligafgiften med 5 % pr. 1. juni 2009, men efter at budgettet var færdiggjort og trykt, er der modtaget brev fra BRFKredit A/S om forhøjelse af bidragssatsen på foreningens lån. Denne forhøjelse af bidragssatsen svarer til en yderligere forhøjelse af boligafgiften på 3,65 %, hvilket er grundlaget for bestyrelsens forslag om forhøjelse af boligafgiften med 8,65 %. Såfremt denne boligafgiftsforhøjelse vedtages, vil der i stedet for være en yderligere indtægt i boligafgiften på kr. 95.200 i forhold til det budgetterede på kr. 55.000, hvilket resulterer i, at underskuddet ikke vil være kr. 61.300 men kr. 21.100 for 2009.

Bestyrelsesmedlem Michael Knop oplyste, at han har undersøgt udviklingen af foreningens el-forbrug, og at den forøgede udgift skyldtes forhøjelse af prisen på el og ikke øget forbrug. Dog har bestyrelsen besluttet at gennemgå installationerne yderligere for at sikre sig, at der ikke forefindes installationer, der er ekstremt el-forbrugende.

Bestyrelsens forslag til budget for 2009 med en boligafgiftsforhøjelse på 8,65 % pr. 1. juni 2009 blev enstemmigt vedtaget.

**Ad 6**

Som formand for 2 år blev Morten Engberg Jensen genvalgt.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år blev Michael Knop og Troels Arnved genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Morten Engberg Jensen	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Michael Knop	2 år
	Troels Arnved	2 år
	Maria Møjlund	1 år
	Jesper Støvring-Lund	1 år

Som suppleant for 1 år blev Henrik Mailand genvalgt.

**Ad 7**

By & Bolig Administration A/S blev genvalgt som administrator.

**Ad 8**

Bestyrelsen meddelte, at den gerne ville have bemyndigelse til at vælge anden revisor. Der havde der i de sidste to regnskabsår været en del problemer med at få færdiggjort regnskabet rettidigt. Bestyrelsen ønskede også at se, om prisen var den rigtige.

Bestyrelsen blev enstemmigt bemyndiget til at vælge anden revisor.



**Ad 9**

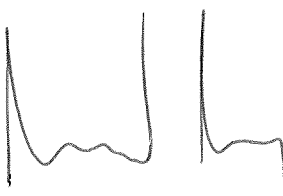
Der blev forespurgt om, hvorvidt fremlejere kunne blive valgt til bestyrelsen og deltage på generalforsamling. Dirigenten henviste til vedtægternes § 23.3 om hvem der kan deltage på generalforsamling og til § 27.2 vedrørende valg til bestyrelsen. Vedtægterne kan findes på [www.ejendomsinfo.nu](http://www.ejendomsinfo.nu)

På opfordring vil bestyrelsen sørge for, at der bliver lagt materiale om foreningen på foreningens hjemmeside, som er relevant for andelshavernes lejere.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.15.

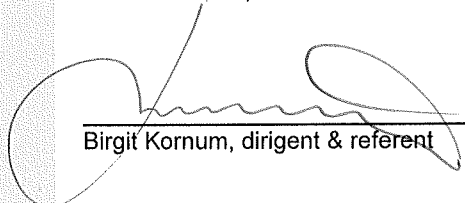
København N, den 1/6 2009

  
Morten Engberg Jensen, formand

  
Michael Knop

  
Troels Arved

København N, den 6/7 2009

  
Birgit Kornum, dirigent & referent