REFERAT
A/B Rigenshus – ordinær generalforsamling

Mødested:	Rosenborgcentret, Rosengade 1, 1309 København K.
Mødedato:	18. april 2018, kl. 19.00
Fremmødte:	Der var repræsenteret 25 af foreningens 30 stemmeberettigede andelshavere, heraf 8 ved fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab
4. Godkendelse af værdiansættelse af andelskronen
5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Forslag
   - 6.1 Forslag vedrørende korttidsudlejning, tillæg til vedtægternes § 11 stillet af Selma Reichstein. Forslaget er vedlagt nærværende referat
7. Valg til bestyrelsen
   - 7.a Valg af formand
     Klavs Lyngfeldt er på valg og modtager genvalg
   - 7.b Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer
     Annette Nørgaard Wulff er på valg og modtager genvalg for en 2 årig periode
     Peter Michal Jensen er på valg og modtager genvalg for en 2 årig periode
     Valg af et bestyrelsesmedlem for en 1 årig periode
   - 7.c Valg af suppleanter
8. Valg af revisor
9. Valg af administrator
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Helle Dideriksen fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter.

Penneo dokumentnøgle: 0BDWX-J8FH5-1M72C-XQS6Y-8Z1W3-Y5P41

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
www.deas.dk

Tel +45 70 30 20 20
info@deas.dk
cvr. 20 28 34 16

Regionskontorer:
Aalborg
Aarhus

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen og vedlægges nærværende referat.

Der blev fra generalforsamlingen spurgt ind til, om bestyrelsen havde hørt nærmere med hensyn til de omdelte grønne bio-poser, der nu viser sig, at de ikke er nedbrydelige. Bestyrelsen havde intet hørt, og indtil videre bibeholdes disse.

Alle opfordres til at holde skraldespandene lukkede samt sørge for, at der ikke ligger affald ved siden af, som kan tiltrække rotter.

Da der ikke var spørgsmål til beretningen blev denne taget til efterretning.

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

Helle Dideriksen fra DEAS A/S fremlagde årsrapporten for 2017. Årsrapporten viser et positivt resultat på 50.628 kr. og efter afdrag et negativt resultat på 211.272 kr.

De samlede aktiver udgør 81.174.181 kr. og egenkapitalen er positiv med i alt 66.288.807 kr.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Herefter blev årsregnskabet sat til afstemning. Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Godkendelse af værdiansættelse af andelskronen

Helle Dideriksen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelskronen. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone sættes til 21,00. Der var i værdiansættelsen af bestyrelsens forslag til andelskrone indregnet en hensættelse til fremtidig vedligeholdelse, værdiregulering på ejendommen samt kursudsving på prioritetsgælden på i alt 3.004.095 kr.

Dirigenten satte herefter bestyrelsens forslag med en værdi pr. andelskrone på 21,00 til afstemning.

Bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelskronen blev vedtaget med 24 stemmer for og 1 i mod.

5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Helle Dideriksen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens forslag til budget for 2018. Der var ikke lagt op til boligafgiftsstigning i budgettet for 2018.

Budgettet udviste samlede indtægter på 1.469.800 kr. og et forventet negativt resultat før afdrag på 572.600 kr. Afdrag på prioritetsgæld var beregnet til 261.900 kr., hvilket medfører at årets resultat efter afdrag på prioritetsgæld bliver negativt med i alt 838.900 kr.

Det blev oplyst, at der var budgetteret med 180.000 kr. mod tidligere 80.000 kr. til udskiftning af dørtelefonerne, da det havde vist sig, at indmuringsboksene ikke kunne rumme nye analoge forstærkere. Derfor måtte man skifte til et digitalt system, som er dyrere, bl.a. fordi det også kræver skift af telefonerne i lejlighederne.

En forudsætning for den budgetterede pris var, at de eksisterende kabler kunne benyttes. Og det tydede en vellykket opsætning af det første system i nr. 61 på, at de kunne.

Da der ikke var flere der havde spørgsmål til budgettet blev dette sat til afstemning.

Budgettet for 2018 blev enstemmigt vedtaget.

Penneo dokumentnøgle: 0BDWX-J8FH5-1M72C-XQS6Y-8Z1W3-Y5P41

6. Forslag

6.1 Forslag vedrørende korttidsudlejning, tillæg til vedtægternes § 11 stillet af Selma Reichstein. Jf. separat bilag

Dirigenten indledte med at oplyse, at der i forslaget var et par skrivefejl, idet forslaget var stillet som et tillæg til § 11, og at de foreslåede stykker til § 11, således skulle benævnes "Stk. 3" og "Stk. 4", i stedet for som anført i forslaget "Stk. 1" og "Stk. 2"

Herefter gav dirigenten ordet til Selma Reichstein for motivering af forslaget.

Der blev blandt generalforsamlingen både udtrykt fordele og ulemper ved forslaget. Flere oplyste, at man havde gode erfaringer med Airbnb, og selv havde benyttet denne lejeform ved ferier i udlandet. Andre var bekymret for den larm og evt. skade, der kunne ske på ejendommen, samt den ekstraarbejde som bestyrelsen skulle påtage sig, for at administrere og opretholde reglerne ved korttidsudlejning.

Da alle havde haft mulighed for at tilkendegive deres holdning satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning.

6 stemte for forslaget. 19 stemte imod forslaget. Forslaget var dermed faldet.

7. Valg til bestyrelsen

7.a Valg af formand

Klavs Lyngfeldt var på valg og modtog genvalg.
Klavs Lyngfeldt blev genvalgt med applaus uden modkandidater.

7.b Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer

Annette Nørgaard Wulff og Peter Michael Jensen var på valg og modtog genvalg for en 2 årig periode. Bestyrelsen havde mundtligt fået oplyst af Annali Kristiansen at hun ønskede at stille op til bestyrelsen for en 1 årig periode.

Annette Nørgaard Wulff og Peter Michael Jensen blev begge valgt for en 2 årig periode. Annali Kristiansen blev valgt for en 1 årig periode. De valgte bestyrelsesmedlemmer modtog applaus fra de fremmødte andelshavere.

7.c Valg af suppleanter til bestyrelsen

Der skulle vælges 1-2 bestyrelsessuppleanter for en 1 årig periode.

Camilla Reingaard og Line Geest Jakobsen ønskede at stille op som suppleant.

Da ingen yderligere ønskede at opstille til posterne blev Camilla Reingaard og Line Geest Jakobsen valgt med applaus. Line Geest Jakobsen som 1. suppleant og Camilla Reingaard som 2. suppleant.

Penneo dokumentnøgle: 0BDWX-J8FH5-1M72C-XQS6Y-8Z1W3-Y5P41

Bestyrelsens sammensætning ser herefter således ud:

	På valg
Klavs Lyngfeldt, formand	2019
Lisbeth Brorsen	2019
Annali Kristiansen	2019
Annette Nørgaard Wulff	2020
Peter Michael Jensen	2020
Line Geest Jakobsen, 1. suppleant	2019
Camilla Reingaard, 2. suppleant	2019

8. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog Revisionsfirmaet Niels Harder. Revisionsfirmaet Niels Harder blev valgt.

9. Valg af administrator

Bestyrelsen foreslog DEAS A/S.

DEAS A/S blev valgt med applaus. Helle Dideriksen takkede for valget.

10. Eventuelt

Peter Michael informerede om valg af TV-pakker, og muligheden for at afmelde sig YouSee løsningen, og i stedet streame direkte ved brug af internettet.

Der var ønske om en præsentationsrunde. Hver enkelt fremmødte præsenterede herefter sig selv.

En andelshaver spurgte ind til, hvor mange, der var opskrevet på foreningens ventelist på nuværende tidspunkt. Det blev oplyst, at der var ca. 150 opskrevne på ventelisten.

Lisbeth Brorsen orienterede om haveudvalget, og oplyste, at dette p.t. består af følgende: Lotte, Mille, Annette, Kirsten, Didi, Mette, Janne og Lisbeth selv. Herudover meldte Line Geest Jakobsen sig til haveudvalget.

Alle blev opfordret til, at huske at sætte et opslag op, hvis man skal holde fest.

Hvis man lægger bøger m.m. i vaskekælderen til fri overtagelse, bedes man sætte en dato på, så det tilbudte efter en passende tid, f.eks. 14 dage, kan fjernes.

Det henstilles, at man slet ikke anvender skyllemiddel i vaskemaskinerne, da nogle andelshavere er overfølsomme overfor både lugt og rester i maskinen. Hvis dette ikke er muligt, henstilles der til kun at anvende skyllemiddel i vaskemaskine 1.

Lisbeth oplyste, at der skulle være en sandkasse i gårdene. Det var derfor planen at sætte den gamle sandkasse op igen. Der var blandt forsamlingen uenighed om, hvor sandkasse skulle placeres og kun meget lille tilslutning til, at den placeres på dens tidligere plads, hvor der nu står et sæt med havebænke.

Der blev henstillet til, at cykler ikke sættes foran bænken i den lille gård.

Flere udtrykte ønske om, at få cykelstativerne sat fast. Bestyrelsen vil undersøge muligheden for dette.

En andelshaver havde svært ved at få cyklen i cykelkælderen. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give dispensation, således at en cykel evt. kan stilles i barnevognsrummet. Bestyrelsen vil se nærmere på muligheden for dette.

En cykel havde stået tildækket med plastik meget længe. Det var usikkert om cyklen tilhører en andelshaver i foreningen, eller om det er en beboer fra A/B Helges Minde, der ejer cyklen.

Penneo dokumentnøgle: 0BDWX-J8FH5-1M72C-XQS6Y-8Z1W3-Y5P41

Flere oplevede at det kolde vand aldrig blev helt koldt. Klavs Lyngfeldt oplyste, at dette bl.a. skyldtes, at temperaturen på det varme vand var blevet sat op, og at dette desværre har betydet, at det kolde vand derved bliver lunere. Vandrørerne ligger flere steder ved siden af hinanden, for at undgå frostsprængninger af koldtvandsrørerne om vinteren.

Klavs Lyngfeldt oplyste, at varmebeholderne var blevet renset, og at der i denne forbindelse havde været meget bioslim. Det havde ikke været sundhedsskadeligt. Bestyrelsen ville i samarbejde med firmaet Guldager tage initiativer til at få løst problemerne med bioslim.

Liselotte Thrane tog initiativ til en "tour the chambre". Liselotte laver forslag til dato.

Igen i år havde flere oplevet problemer med at få varme op til de øverste lejligheder. Bestyrelsen er opmærksom på problemet. Kurt kan kontaktes, hvis man oplever problemer med varmetilførslen. Kan Kurt ikke løse problemet, skal bestyrelsen kontaktes. Bestyrelsen vil herefter sørge for, at der bliver tilkaldt en VVS-er på foreningens regning.

En andelshaver oplyste, at flere banker havde rost foreningen for dens sunde økonomi. Bestyrelsen skulle have en stor ros for dette og for det arbejde de gør for foreningen.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.00.

Ovenstående referat er et beslutningsreferat, og referatet indeholder således kun ekstrakt af det som blev nævnt på generalforsamlingen.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID.
Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Penneo dokumentnøgle: 0BDWX-J8FH5-1M72C-XQS6Y-8Z1W3-Y5P41

Bestyrelsesberetning for A/B Rigenshus 2017/2018 Den 25. marts 2018

Bestyrelsen
På generalforsamlingen 2017 blev:
Klavs Lyngfeldt blev genvalgt som formand for 1 år
Gitte Cassias og Lisbeth Brorsen blev genvalgt for 2 år
Annette Nørgaard Wulff blev valgt for 1 år
Peter Michael Jensen var ikke på valg

Suppleanter:
Annali Kristiansen blev valgt som 1. suppleant
Camilla Reingaard blev valgt som 2. suppleant

Ved konstitueringen på det første bestyrelsesmøde midt i maj blev opgaverne fordelt som følger:

Klavs (formand): Mødeindkaldelser, mødeleder ved bestyrelsesmøder, løbende opfølgning, kontakt til administrator, samarbejde med Helgesminde sammen med Gitte, kontakt med vicevært sammen med Lisbeth. Bestyrelsespostkassen. Vedligeholdelsesarbejder sammen med Lisbeth og Gitte. Overdragelser sammen med Peter, fremleje, venteliste, nøgler, tekniske installationer. Ajourføring af beboerliste. Facebook sammen med Peter.

Lisbeth (næstformand): Bestyrelseskassen. Vedligeholdelsesarbejder sammen med Klavs og Gitte. Bestyrelsens kontaktperson til arbejdsdag, festudvalg og andre sociale aktiviteter sammen med Annette.

Annette: Kontaktperson til haveudvalg og sammen med Lisbeth kontaktperson vedr. andre sociale og praktiske aktiviteter (arbejdsdage, loppemarked, juletræstænding, fester m.v.)

Peter: Referent skiftevis med Gitte. Kontaktperson til ABF, fører log over større reparations- og vedligeholdelsesarbejder efter input fra Lisbeth, ajourføring af hjemmeside. Facebook sammen med Klavs.

Gitte: Referent skiftevis med Peter. Vedligeholdelsesarbejder sammen med Klavs og Lisbeth, myndighedskontakt i forbindelse med ændringer i boliger. Spørgsmål vedr. bygningslovgivning.

Da Gitte flyttede den 1. november 2017, indtrådte 1. suppleant Annali i bestyrelsen.

Planlagte og udførte vedligeholdelsesopgaver
Efter den vellykkede facadeistandsættelse i fint tørt vej i 2016 gik vi i sensommeren 2017 videre med istandsættelse af gårdsiden af Fredericiagade 94. Hovedopgaven bestod især i istandsættelse af vinduerne, herunder udskiftning af tætningslisterne. Der var heldigvis ingen defekte overliggere, og behovet for udlusninger var begrænset til tre ud af de i alt 15 vinduer. Derudover var der behov for reparation og efterfølgende kalkning af bagfald i vinduesblændinger og af dele af bygningens nederste del. Samtidig fik vi udbedret sprækker m.m. mellem tavl og bindingsværk i gårdsiden af Olfert Fischers Gade 55 og 57.

Penneo dokumentnøgle: 0BDWX-J8FH5-1M72C-XQS6Y-8Z1W3-Y5P41

Desuden blev alle hoveddøre samt kælderdøren til vaskekælderen malet.
Arbejderne trak noget ud på grund af regn, men blev stort set udført som planlagt både med hensyn til tid og pris. Dog havde vi nogen diskussion med mureren, hvorefter maleren overtog kalkningen til alles tilfredshed. Det var John Hammelev fra Malerfirmaet Bendt Barsdal, som stod for koordination og tilsyn med arbejderne.

Rotteplage

Efter fund af rottelorte i kælderen under Fredericiagade 92 kontaktede vi i forsommeren 2017 Københavns Kommunes afdeling for skadedyrsbekæmpelse, som i første omgang mente, at der var tale om 'en strejfer', hvorfor vi skulle sætte lister forneden på kælderdørene, så rotterne ikke kunne komme ind. Efter oprydning dukkede der imidlertid nye rottelorte op, og efter endnu et besøg fra kommunen og nedtagning af udvalgte loftsplader kunne det konstateres, at rotterne have gnavet hul på en faldstamme. Dette blev udbedret samme dag af Reuthers VVS, som vi takker for den hurtige indsats. Efterfølgende blev der af Dansk Bygningskontrol renset for rottelorte mellem loftspladerne. Heldigvis dækkede vores forsikring udgifterne. Efterfølgende har vi erfaret, at rotternes valg af netop dette sted skyldtes, at en lukning af et tidligere køkkenafløb i lejligheden Fredericiagade 92 st. ikke var udført forskriftsmæssigt. Dette vil nu blive udbedret i forbindelse med istandsættelsen af lejligheden. Desuden har vi i 2017 fået installeret rottespærre i fem brønde, og dermed skulle alle brønde i både den lille og den store gård være sikret mod disse skadedyr.

Skylning af rørsystem

For at få bugt med den gule slim, der nemt sætter sig i sigterne på blandingsbatterier i lejlighedernes køkken og bad, fik vi i 2017 skyllet vandrørene. Samtidig er en række døde ender m.m. i ejendommens rørsystemer blevet fjernet. Skylningen udbedrede umiddelbart problemet, men efter nogle måneder vendte bioslimen tilbage. Samtidig konstaterede vi lokale propper i systemet, hvilket medførte forsinket fremløb af varmt vand. Vi fik foretaget endnu to skylninger uden beregning – den seneste i februar 2018, hvor også kedlen blev renset. Desværre kan vi konstatere, at problemet kun er løst midlertidigt, og bestyrelsen arbejder videre med denne udfordring.

Fuger på badeværelserne

Den længe planlagte fugegennemgang af badeværelserne er nu stort set gennemført. Sådanne fuger forventes at holde tæt i ca. 5 år, og de har ikke været skiftet i over 30 år.

Dørtelefoner

Udskiftning af dørtelefonerne har trukket ud, men vil blive gennemført, når vejrliget gør det muligt. Desværre viste det sig, at den først valgte løsning med analoge forstærkere ikke kunne benyttes på vores installation, og derfor bliver det i stedet en dyrere, men også mere tidssvarende og dermed fremtidssikret variant med såkaldt CAN bus-teknologi.

Vedligeholdelsesvejledning

Som tidligere oplyst har bestyrelsen udarbejdet en vedligeholdelsesvejledning, som er vejledende for alle arbejder i boligerne. Vejledningen er tidligere udsendt til alle, og bliver nu også uddelt til alle nye beboere. Vejledningen indeholder både oplysninger om hvilke materialer, der skal bruges

Penneo dokumentnøgle: 0BDWX-J8FH5-1M72C-XQS6Y-8Z1W3-Y5P41

til hvilke vedligeholdelsesarbejder, og om den praksis, der igennem årene har været gældende i forbindelse med overdragelse af lejlighederne. Har I spørgsmål hertil, skal I endelig kontakte bestyrelsen.

Samarbejdet med Helgesminde
Klavs har haft kontakten med Helgesmindes formand, Janne Laursen. Helgesminde har nu fået en administrator, hvilket har lettet arbejdet for både DEAS og os.

YouSee – Kabel TV
Det er blevet muligt at udtræde af den fælles kabel tv-ordning med YouSee, hvilket et mindre antal beboere har benyttet sig af. Der er dog rent administrativt en udfordring med at få afmeldte beboere ud af den tilhørende Verdens TV-ordning, men det forsøger DEAS at finde en løsning på.

Affaldshåndtering
Der er jævnligt problemer med at papcontaineren er overfyldt. Det er ikke muligt at få den tømt oftere, og det er derfor afgørende, at papkasser foldes helt sammen inden de smides i. Ligeledes er det afgørende, at lågene på containerne til husholdningsaffald altid kan lukkes af sig selv, og at der ikke ligger papir og madrester under og omkring containerne. Begge situationer kan meget nemt tiltrække rotter, og dem vil vi absolut ikke have flere af. Så hvis der ikke er mere plads i de forreste containere, må I selv rykke rundt, så de bageste og formentlig tomme containere kommer frem. Vores viceværт Kurt forsøger at hjælpe os, men vi må alle hjælpe til, hvis det er nødvendigt. Problemet reduceres forhåbentlig, når vi bliver bedre til at sortere affaldet i bioaffald og husholdningsaffald. De grønne poser til bioaffald kan bestilles på Københavns Kommunes hjemmeside under "Bestil nye bioposer". Kommunen udsender derefter et nyt sæt poser til dig ganske gratis.

Genstande, som ikke passer i nogen af beholderne, må man selv skaffe af vejen eller opbevare, indtil der afhentes storskrald. Bestyrelsen vil jævnligt søge for, og via e-mail og opslag i opgangene informere om, hvornår der bliver hentet storskrald.

Gårdudvalget
Gårdudvalget bestod i 2017 af Annette, Lisbeth, Lotte, Didi, Kirsten og Mille. Dertil kom Janne og Mette fra Helgesminde.

Som drøftet på generalforsamlingen 2017 blev avnbøg og blåregn i den store gård fældet i efteråret og erstattet af klatrehortensiaer og klematis. Arbejderne blev udført som planlagt både med hensyn til tid og pris.

Der blev udført fællesarbejde i maj med bl.a. rensning af tagrender samt vask af yderdøre og lamper.

Trods enkelte regnbyger blev der den 20. august afholdt loppemarked. Markedet var annonceret i City Avisen, på hjemmesiden loppemarked.nu og på Facebook.

Penneo dokumentnøgle: 0BDWX-J8FH5-1M72C-XQS6Y-8Z1W3-Y5P41

Videre blev der sidst i november – traditionen tro – opsat lysguirlander i træerne og gran i krukkerne. Det var et effektivt hold, som mødte op og udførte arbejderne. Tak for det. Efterfølgende var der mulighed for lidt snak beboerne imellem, mens vi hyggede os med varm glögg og æbleskiver i vaskekælderen.

Oprydning i kældrene
Arbejdet med at ordne og systematisere kalk, maling, tagsten, gulvfliser m.m. i kælderen under Fredericiagade 94 fortsætter.

Overdragelser/fremleje
Der har i 2017/2018 været følgende overdragelser. De fleste overdragelser er allerede nævnt i beretningen til sidste generalforsamling. Det drejer sig om:
Mads Linnet Perner solgte pr. 1. januar 2017 lejlighed nr. 17, Fredericiagade 94 st. -1 til Oscar Nicolai Wulff.
Anne-Grete Bohm Pedersen solgte pr. 1. marts 2017 lejlighed nr. 2, Fredericiagade 86A 1. til Peter Michael Jensen.
Derefter solgte Peter Michael Jensen pr. 1. marts 2017 lejlighed nr. 8, Fredericiagade 88B 1. tv. til Annali Kristiansen.
Herefter solgte Annali Kristiansen pr. 1. april 2017 lejlighed nr. 6, Fredericiagade 88B 1. tv. til Helle Krüger.
Helle Krüger solgte pr. 15. april 2017 lejlighed nr. 4, Fredericiagade 88C st. tv. til Sofie Bergsten.

Efterfølgende har
Gitte Cassias pr. 1. november 2017 solgt lejlighed nr. 30, Olfert Fischers Gade 57 til Line Geest Jakobsen.
Ann Birgitte Sørensen har pr. 1. januar 2018 solgt lejlighed nummer 20, Fredericiagade 94 1. th. til Sarah Maver og Mads Emil Larsen.
Boet efter Preben Skovgaard har pr. 15. marts 2018 solgt lejlighed nr. 14, Fredericiagade 92 st. til Klavs Lyngfeldt.
Klavs Lyngfeldt har sat lejlighed 11, Fredericiagade 90A 2. til salg pr. 15. juni 2018.

Vi byder velkommen Sarah Maver og Mads Emil – og til Line, som vi kendte i forvejen, da hun de seneste par år har boet i sin nuværende lejlighed som fremlejer.

Der er i øjeblikket ingen fremlejede lejligheder.

Endelig kan det oplyses, at overdragelsen af lejlighed 14 har været både langtrukken og tidskrævende for bestyrelsen, fordi lejligheden i den grad var misligholdt, og fordi al kommunikation er foregået med et advokatfirma i Hjørring. Vi har i den forbindelse fundet det nødvendigt at trække på advokatbistand fra DEAS.

Venteliste
Der er i øjeblikket ca. 125 personer skrevet op på vores venteliste.

Penneo dokumentnøgle: 0BDWX-J8FH5-1M72C-XQS6Y-8Z1W3-Y5P41

Samarbejdet med administrator/DEAS
Vi har været meget tilfredse med samarbejdet med DEAS, herunder med vores kontakt med Helle Dideriksen. Helle er en venlig og kompetent administrator, der er uddannet revisor og selv bor i en andelsboligforening.

Valuarvurdering
Da den offentlige vurdering er sat ud at spillet indtil senest 2019, fik vi i udgangen af 2017 foretaget en valuarvurdering. Valuar Erik Jacobsen, som også i 2015 og 2016 har vurderet vores ejendom, kom frem til en værdi på 75.000.000 kr. mod 73.000.000 kr. året forinden.

Vicevært
Vi er generelt tilfredse med Kurt Svendsens indsats, og vi ser det som er klar fordel, at han selv står for at passe ejendommen og kun har afløser på i forbindelse med ferie, kurser og lignende. Vi foretager løbende mindre justeringer af Kurts arbejdsopgaver inden for rammerne af den indgåede aftale, så det svarer til foreningens aktuelle behov. Hvis I har input i forhold til Kurt arbejde, er I velkomne til at kontakte bestyrelsen.

Hjemmesiden og facebook
Hjemmesiden rigenshus.dk er oppe igen. Her bliver foreningen præsenteret, og der findes en brugerdel med adgangskoden 'olfert123', hvor referater, regnskaber og lignende kan ses. Peter står for vedligeholdelse og opdateringer. Vi har også oprettet en Rigenshus-gruppe på Facebook, hvor der dog endnu ikke er så meget aktivitet.

Røgalarmer
Vi skal atter gentage, at der meget vigtigt, at de i lejlighederne opsatte røgalarmer checkes jævnligt, så de hele tiden fungerer og har friskt batteri monteret. Viceværten checker jævnligt de røgalarmer, der forefindes i opgange og på øvrige fællesarealer. Men giv endelig Kurt eller bestyrelsen besked, hvis I hører bib fra fælles røgalarmer, som trænger til et nyt batteri.

Endelig vil vi gerne takke de andelshavere, der i årets løb har givet en hjælpende hånd med. Det er positivt og letter bestyrelsen i det daglige virke. Vi er alle glade for at bo i vores dejlige forening og skal i fællesskab passe godt på ting og huse – det er vores fælles ansvar og vores fælles økonomi, det handler om.

Vi skal også huske at sende en tak til Ann Birgitte, som i flere omgange tog en tørn i bestyrelsen, og også uden for bestyrelsesarbejdet påtog sig opgaver for foreningen. Det samme gælder Gitte, der jævnligt har deltaget i bestyrelsesarbejdet. Her kommer vi til at savne Gitte – både som person og for hendes store byggetekniske viden.

Her til sidst sender vi en tanke til Preben Skovgaard, som gik bort i august 2017. Preben var en begavet person, som desværre ikke magtede at løsrive sig fra alkoholens favntag.
Æret være Prebens minde.

Penneo dokumentnøgle: 0BDWX-J8FH5-1M72C-XQS6Y-8Z1W3-Y5P41

27. marts 2018

Forslag vedr. korttidsudlejning til ordinær generalforsamling d. 18. April 2018

Jeg foreslår en ændring af foreningens vedtægter som tillæg til §11 Fremleje i en prøveperiode på et år.

Udlejningsportalen Airbnb er blevet meget udbredt overalt i landet - både i ejer-, lejer- og andelsforeninger. Portalen giver mulighed for korttidsudlejning i vores andelsforening, som kan give os hver især et økonomisk tilskud til vores privatøkonomi, når lejligheden alligevel står tom i forbindelse med en ferierejse eller en forlænget weekend i sommerhus.

Jeg opfordrer derfor til en vedtægtsændring med en prøveperiode på 1 år (i perioden 1. maj 2018 til 1. maj 2019), som gør det muligt, i begrænset omfang, at fremleje vores andelsboliger til ferieformål. Herefter evalueres forslaget og foreningen kan ved næste generalforsamling vedtage hvorvidt det skal blive et permanent tillæg til vedtægterne.

For at sikre, at vi alle kan være trygge, og at udlejningen kun sker i begrænset omfang i forbindelse med ferieformål, er der formuleret et maksimum for udlejningsperioder samt krav til orientering om korttids-lejeperioder til både naboer og bestyrelsen.

Vedtægtsforslag til §11 om korttidsudlejning

Stk. 1: En andelshaver kan fremleje sin lejlighed helt eller delvis i en kortere periode til ferieformål (så som Airbnb). Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang, og følgende skal iagttages:

Pkt. 1. Lejligheden må højst udlejes 7 gange og maksimalt 49 dage i løbet af et kalenderår.

Pkt. 2. Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden og det er andelshaverens ansvar at sikre, at lejer er bekendte med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.

Pkt. 3. Opgangens øvrige beboere skal før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: Antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver. Orientering til beboerne skal lægges i deres postkasse eller slås op i opgangen. Desuden skal bestyrelsen forudgående skriftligt være orienteret om, at lejligheden forventes udlejet.

Stk. 2: Overtrædelse af reglerne for udlejning, herunder vilkårene i stk. 1, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Det kan efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægternes §21. Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning i medfør af stk. 1. Forbuddet gælder i 1 år ad gangen og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom.

Penneo dokumentnøgle: 0BDWX-J8FH5-1M72C-XQS6Y-8Z1W3-Y5P41

Bilag 1

Med udlejningsportalen **Airbnb** kan man selv bestemme, hvem der lejer boligen. Med Airbnb får man fuld kontrol over ledighed, priser, husregler, og interaktionen med gæsterne. Man kan indstille indtjekningstidspunkter og håndtere processen på den måde, man har lyst til.

Alle Airbnb-rejsende skal indsende et profilbillede og bekræfte deres telefonnummer og e-mail. Udlejer kan også kræve et officielt udstedt id. Gæster og udlejer skriver omtaler efter udtjekning, så alle holdes ansvarlige. På denne måde kan udlejer validere gæsterne.

Sikkerhed med Airbnb

Værtsgaranti på 6.000.000 kr - I det sjældne tilfælde ved hændelige skader er hver Airbnb-værts ejendom dækket af en garanti på 6 millioner kroner.

Værtsbeskyttelsesforsikring - Hvis gæsterne kommer til skade eller forvolder skade på ejendommen, beskytter Airbnb værtsbeskyttelsesforsikring udlejer mod ansvarskrav på op til 5 millioner kroner.

Kilde: airbnb.com

Penneo dokumentnøgle: 0BDWX-J8FH5-1M72C-XQS6Y-8Z1W3-Y5P41

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Helle Dideriksen
Referent
På vegne af: DEAS A/S
Serienummer: CVR:20283416-RID:63643840
IP: 194.255.14.130
2018-04-25 06:56:34Z
NEM ID

Helle Dideriksen
Dirigent
På vegne af: DEAS A/S
Serienummer: CVR:20283416-RID:63643840
IP: 194.255.14.130
2018-04-25 06:56:34Z
NEM ID

Peter Michael Jensen
Bestyrelse
Serienummer: PID:9208-2002-2-801497305876
IP: 62.199.60.52
2018-04-25 07:00:09Z
NEM ID

Hanne Lisbeth Brorsen
Bestyrelse
Serienummer: PID:9208-2002-2-178741324941
IP: 212.27.23.116
2018-04-25 07:05:55Z
NEM ID

Annette Wulff
Bestyrelse
Serienummer: PID:9208-2002-2-472495977443
IP: 5.56.148.226
2018-04-25 09:00:40Z
NEM ID

Annali Karen Bach Kristiansen
Bestyrelse
Serienummer: PID:9208-2002-2-517720661046
IP: 62.44.134.52
2018-04-26 08:17:54Z
NEM ID

Klavs Lyngfeldt
Formand
Serienummer: PID:9208-2002-2-999474406484
IP: 2.104.45.44
2018-04-28 07:25:16Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 0BDWX-J8FH5-1M72C-XQS6Y-8Z1W3-Y5P41

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**