



Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Rigenshus

Andelsboligforeningen Rigenshus afholdt ordinær generalforsamling torsdag den 11. april 2019 kl. 19:00. Mødet fandt sted i Rosenborgcentret beliggende Rosengade 1, 1309 København K.

Formand, Klavs Lyngfeldt bød velkommen til de fremmødte andelshavere samt Karina Wilhelmsen fra DEAS.

Bestyrelsen foreslog Karina Wilhelmsen til dirigent og referent.
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter.

Dirigenten konstaterede herefter, at 24 ud af 31 mulige andelshavere var repræsenteret – heraf 7 ved fuldmagt.

Herefter fremlagde dirigenten den godkendte dagsorden.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent samt 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.
 - a) Bestyrelsen får bemyndigelse til omlægning af lån til et fastforrentet lån med afdrag, såfremt dette skønnes gunstigt for foreningen, selvom dette forudsætter en forlængelse af løbetiden.
 - b) Etablering af lille legehuse i den lille gård.
7. Valg til bestyrelsen.
 - a) Valg af formand.
 - b) Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer.
 - c) Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Valg af administrator.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent samt referent

Karina Wilhelmsen fra DEAS blev valgt som dirigent og referent.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde beretningen, som efter afklarende spørgsmål blev taget til efterretning. (Bestyrelsens beretning er vedlagt som bilag 1)

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

Karina Wilhelmsen gennemgik det udsendte årsregnskab for 2018. Resultatet for 2018 var et underskud på kr. 720.460 mod et budgetteret underskud på kr. 838.900.

Efterfølgende blev statusposterne gennemgået. Ejendommen er ifølge valuarvurdering vurderet til kr. 80.000.000.

Foreningens likvide beholdning udgjorde i alt kr. 1.344.508 pr. 31.12.2018.

Egenkapitalen var efter overførsel af årets driftsunderskud positiv med kr. 70.834.632.

Kursværdien af foreningens realkreditgæld udgjorde pr. statusdagen kr. 10.680.849.

Nøgletalsskema i form af bilag 4 blev herefter fremlagt.

Årsregnskabet for 2018 som skitseret ovenfor blev enstemmigt godkendt.

4. Godkendelse af værdiansættelse af andelskronen

Andelskronen var fastsat på baggrund af valuarvurdering foretaget af Lundsgaard Erhverv, hvor ejendommen var vurderet til kr. 80.000.000.

Bestyrelsen indstillede andelskronen til at udgøre kr. 21,5000.

Til sammenligning blev andelskronen fastsat til 21,0000 sidste år.

Andelskronen på 21,5000 blev enstemmigt godkendt.

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

Karina Wilhelmsen gennemgik bestyrelsens forslag til budget for 2019.

Bestyrelsen havde stillet forslag om en boligafgiftsstigning på 5 % med virkning pr. 01.07.2019. En andelshaver stemte imod boligafgiftsstigningen.

De samlede indtægter var budgetteret til kr. 1.502.000.

De samlede udgifter var budgettet til kr. 1.369.300.

Årets resultat efter afdrag på prioritetsgæld forventes derved at udgøre et underskud på kr. 139.600.

Budgettet for 2019 som skitseret ovenfor blev enstemmigt godkendt.

6. Forslag

Alle forslag er vedlagt i sin fulde ordlyd.

- a) Bestyrelsen får bemyndigelse til omlægning af lån til et fastforrentet lån med afdrag, såfremt dette skønnes gunstigt for foreningen, selvom dette forudsætter en forlængelse af løbetiden.

Dirigenten gav ordet til bestyrelsen, der motiverede forslaget.

Efter en debat af emnet tog dirigenten forslaget til afstemning.

Afstemningen viste, at 24 stemte for, 0 stemte imod og 0 stemte blankt.

Forslaget blev derved enstemmigt vedtaget.

- b) Etablering af lille legehus i den lille gård.

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, Anders Liisberg der motiverede forslaget.

Efter en livlig diskussion om legehusets placering skred man til afstemning.

Afstemningen viste, at 17 stemte for, 5 stemte imod og 2 stemte blankt.

Forslaget blev derved vedtaget.

Legehuset kan derved etableres såfremt forslaget også vedtages i A/B Helges Minde.

7. Valg til bestyrelsen

Formand, Klavs Lyngfeldt var på valg og modtog genvalg.

Der var ikke andre der stillede op til formandsposten.

Klavs blev derved i henhold til foreningens vedtægter genvalgt for en et årig periode.

Bestyrelsesmedlem, Lisbeth Brorsen og Line Geest Jakobsen var på valg. Begge modtog genvalg og blev i henhold til foreningens vedtægter genvalgt for en to årig periode.

Mads Linnet Perner stillede op til posten som 1. suppleant og blev i henhold til foreningens vedtægter valgt for en et årig periode.

Katrine Høyer Bertram stillede op til posten som 2. suppleant og blev i henhold til foreningens vedtægter valgt for en et årig periode.

Der var ikke andre, der stillede op til posten som bestyrelsesmedlem eller suppleant.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand, Klavs Lyngfeld	(På valg i år 2020)
Bestyrelsesmedlem, Lisbeth Brorsen	(På valg i år 2021)
Bestyrelsesmedlem, Line Geest Jakobsen	(På valg i år 2021)
Bestyrelsesmedlem, Annette Nørgaard Wulff	(På valg i år 2020)
Bestyrelsesmedlem, Peter Michael Jensen	(På valg i år 2020)
1. Suppleant, Mads Linnet Perner	(På valg i år 2020)
2. Suppleant, Katrine Høyer Bertram	(På valg i år 2020)

8. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Niels Harder blev enstemmigt genvalgt som revisor.

9. Valg af administrator

Bestyrelsen havde stillet forslag om bemyndigelse til at ændre den nuværende kontrakt med DEAS, alternativt at indgå kontrakt med andet administrationsselskab (forslag vedlagt).

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

10. Eventuelt

YouSee

En andelshaver spurgte til muligheden for differentieret tv-pakkevalg i foreningen. Bestyrelsen meddelte, at foreningen har et sløjfeanlæg, der ikke giver mulighed herfor. Bestyrelsen er dog i gang med at undersøge alternative løsninger, der giver mulighed for at åbne op for bland-selv løsninger. Det vil umiddelbart kræve en ombygning af anlægget, der vil koste ca. 4.000 kr. pr. lejlighed samt at foreningen vil være bundet af aftalen i 6 år.

En andelshaver havde bemærket, at der var blevet flyttet rundt på kanalerne. En anden andelshaver orientere om, at det var YouSee, der fortog dette og at man selv skal søge kanalerne ind på ny.

Affaldshåndtering

Det blev bemærket, at der var problemer med affaldshåndtering i foreningen. Bestyrelsen orienterede om, at foreningen deler containere med A/B Helges Minde og at det derved at svært at komme problemet til livs. Bestyrelsen vil dog henstille til, at foreningens beboere foretager korrekt affaldssortering samt indskærpe dette over for bestyrelsen i A/B Helges Minde.

Det blev samtidig påpeget, at det kunne hjælpe, hvis beboerne sammenfolder pap i papcontaineren.

Der blev stillet forslag om at opsætte videoovervågning. Bestyrelsen var ikke tilhænger heraf og mente, at der må kunne findes en mindelig løsning på problemet.

Det blev samtidigt oplyst, at der ikke må stå noget på trapper og repos'er i opgangene, da det er en brandvej og at denne skal være farbar.

Cykelparkering

Det blev på forsamlingen drøftet, om der skulle foretages en cykelsanering i foreningen. Det blev indskærpet, at det alene er tilladt at parkere cykler på de dertil indrettede steder, hvilket vil sige, at det ikke er tilladt at henstille cykler op ad vægge og havebænke eller at transportere dem gennem mellemgange.

Der lød en opfordring til, at man strammer op, hvad angår håndtering af affald, cykelparkering m.v.

Vaskekort

En andelshaver spurgte til, om man skal aflevere de tidligere vaskekort. Bestyrelsen oplyste, at dette ikke er nødvendigt.

Røgalarm

Bestyrelsen oplyste, at en brand i en lejlighed for nogle år siden hurtigt var blevet opdaget, da røgalarmen ude på trappen var gået i gang. Og at det efterfølgende var blevet indskærpet, at der skal være en røgalarm i alle lejligheder. Andelsboligforeningen har i sin tid bekostet opsætning af brandalarmer i alle lejligheder. Der hvor de af en eller anden grund ikke længere findes, skal beboerne indkøbe og opsætte en røgalarm. Indkøbet vil kunne blive refunderet ved aflevering af bilag til bestyrelsen. Videre vil bestyrelsen tjekke røgalarmerne på alle fællesarealer. Brandalarmerne bipper, når batteriet skal skiftes. Beboerne bedes give foreningens vicevært, Kurt besked, hvis en af alarmerne i fællesarealerne trænger til nyt batteri. I tilfælde af brand opfordres beboerne til at blive inden døre og afvente brandvæsenet. De er generelt hurtigt fremme i området.

Bioslim

En andelshaver gjorde opmærksom på, at hun oplever store problemer med bioslim på trods af, at hun foretager rensning ca. en gang om ugen.

En anden andelshaver gjorde samtidig opmærksom på, at der også er problemer med rustslam.

Bestyrelsen oplyste, at det ikke er sundhedsskadeligt, men at en udskiftning af armatur kan afhjælpe problemet. Bestyrelsen ville samtidig kigge på vandtrykket i foreningen. Desuden anbefalede bestyrelsen, at man skifter termostat-armaturer ud med traditionelle armaturer med adskilte haner for koldt og varmt vand, da disse er mindre følsomme overfor bioslim.

Haveudvalg

En andelshaver spurgte, om der skulle vælges medlemmer til haveudvalget på generalforsamlingen. Line fortalte, at der vil blive sendt en mail ud med opfordring om, at interesserede kan melde sig.

Da der herefter ikke var flere emner til behandling under punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. foreningens tegningsregler. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Karina Wilhelmsen

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:1301316717289

IP: 194.255.xxx.xxx

NEM ID 

Karina Wilhelmsen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:1301316717289

IP: 194.255.xxx.xxx

NEM ID 

Peter Michael Jensen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-801497305876

IP: 62.199.xxx.xxx

NEM ID 

Annette Wulff

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-472495977443

IP: 5.56.xxx.xxx

NEM ID 

Klavs Lyngfeldt

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-999474406484

IP: 176.21.xxx.xxx

NEM ID 

Line Geest Jakobsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-888675506653

IP: 87.49.xxx.xxx

NEM ID 

Hanne Lisbeth Brorsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-178741324941

IP: 77.241.xxx.xxx

NEM ID 

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 tidsstempelt 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>**