



Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Løvenborg

År 2017, den 27. april, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Løvenborg, på adressen Kulturhuset, Tomsgårdsvej 35, 2400 København NV, mødelokale b.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Godkendelse af årsrapport 2016 og andelsværdi
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer
6. Gårdlaug
7. Forslag

1-4 Forslag fra Emil vedlagt. 8. Godkendelse af budget 2016

8. Godkendelse af budget 2017.

Bestyrelsen foreslår en uændret boligafgift

9. Valg til bestyrelsen

På valg er:

Bestyrelsesformand:

Jørgen Risnæs, er på valg for 2 år, men genopstiller ikke.

Kimie Vandal Schjelde Lind ønsker at stille op.

Bestyrelsesmedlemmer:

Ivan T. Hermann, på valg for 2 år

Lea Knudstrup, på valg for 2 år

Suppleant:

Karin Elkjær Johansen, på valg for 1 år

Kimie Vandal Schjelde Lind, på valg for 1 år

10. Eventuelt

Ad 1 og 2 - Valg af dirigent og referent

Formanden Emil Jacobsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev ejendomsadministrator Philip Jensen fra DATEA valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser. Herudover blev det oplyst, at der var forslag om vedtægtsændringer, som godt kunne vedtages endeligt, da der var over 2/3 repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var repræsenteret 17 andelshavere ud af i alt 23, heraf 8 ved fuldmagt.

Ad 3 – Bestyrelsens beretning

Formanden Emil Jacobsen oplyste, at den tidligere formand Jørgen Risnæs, havde trukket sig af personlige årsager efter 17 år som formand.

Den største ting, der er blevet arbejdet med er Ejendomsservice. Bestyrelsen har udarbejdet en liste med arbejdsopgaver, og den tidligere vicevært ville ikke tage opgaven. Det nye viceværtsfirma som er valgt er 2G Erhverv. De har to håndværkere der hedder Dan og Benny. Der vil blive udsendt beboerbrev vedr. ny vicevært.

Omkring loft- og kælderrum er det uvist om hvem der bruger hvad. Derfor vil der blive delt labels rundt, så vi kan få afklaret om der er nogle ledige.

Der er blevet arbejdet intensivt på en husorden, hvor der også er afholdt beboermøder.

Der kommer til at hænge to brandslukkere i hver opgang + røgalarmer.

Der er købt afskedsgaver til vicevært og formand. Der blev også opfordret til at sige tak til den tidligere formand Jørgen Risnæs for hans mange årige indsats for foreningen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 4 – Godkendelse af årsrapport og andelsværdi.

Philip Jensen gennemgik årsrapporten for 2016, som viste et overskud på kr. 366.739 og en andelskrone på kr. 13.000 pr. kvm.

Årsregnskabet for året 2016 blev godkendt og andelskronen fastsat til kr. 13.000 pr. kvm..

Ad 5 – Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.

Emil Jacobsen oplyste, at de nye viceværter synes at ejendommen var i god stand.

Lea Knudsen oplyste, at byggesagen ikke var afsluttet. Derudover har foreningen en vedligeholdelsesplan.

Ad 6 – Gårdlaug

Lea Knudsen oplyste, at gårdlauget har skiftet formand. Derudover har gårdlauget fået ny gartner, den gartner der var med ved stiftelsen. Gartner og vicevært for gårdlauget skal senere i udbud.

Toilet ved skaffervej bliver sat i stand og vicevært vil stå for rengøring.

Der er planer om barnevognskur og skur til storskrald, som er på tegnebrættet.

Emil Jacobsen oplyste, at han har set to unge sidde i legehuset, hvor de muligvis har siddet og røget. Andre har også hørt dette.

Ad 7 – Forslag.

Forslag 1. Husorden til AB Løvenborg - stillet af bestyrelsen.

Vi har p.t. ikke nogen husorden. Bestyrelsen har derfor arbejdet hårdt på at få lavet en, som vi hermed forelægger generalforsamlingen til godkendelse.

Ivan præsenterede forslaget og oplyste, at der har været afholdt beboermøde for at drøfte punkterne til husordenen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget blandt de fremmødte.

Forslag 2. Forslag fra Emil Jacobsen, om at bestyrelsen må få installeret Parknet i alle lejligheder i foreningen.

Emil Jacobsen præsenterede forslaget.

I vores andelsboligforening har vi p.t. ikke nogen fælles løsning på internet – hver andel har indkøbt sin egen løsning, hvor nogle bruger en løsning over telefonkobberet og får 10/2 Mbit, mens andre får leveret af f.eks. YouSee (f.eks. 50/10) via kabelnettet og nogle tredje over det mobile 4G net med varierende hastigheder.

*Fælles for alle disse løsninger er, at de er ret dyre i forhold til alternativet. Priserne varierer fra 200-400 kr. om måneden. Alternativet er Parknet, et non profit selskab, som udelukkende er ejet af boligforeninger i hele landet, dog primært i København. Selskabet har 370 boligforeninger tilsluttet og tilbyder hurtigt internet til indkøbspriser i bedste andelstankegang. Prisen for internet er **68 kr. om måneden** for hastigheder, der varierer mellem 200/200 Mbit og 500/500Mbit afhængig af tidspunktet på dagen. Parknet opererer således ikke med ”op til”-hastigheder, men kun minimumhastigheder på 200 Mbit. Nogle steder oplever brugerne op til 1000 Mbit i den enkelte lejlighed.*

*En månedlig besparelse pr. typisk andelshaver med internet vil således være et sted imellem 150 og 350 kr. om måneden, men hvis vi tager et forsigtigt skøn på 200 kr., så giver det **2.400 kr. om året i besparelse pr. lejlighed.***

Det lyder jo alt sammen meget fedt og ligetil, men etableringsomkostningerne er dog også betydelige, nemlig 74.000 kr. inkl. moms for at få lagt fiber ind til vores ejendom og yderligere 65.000 kr. for elektrikere, der skal sætte et krydspunkt op og trække kabel til hver enkelt lejlighed. Altså ca. 140.000 kr. i alt. Begge priser er dog umiddelbare overslag – det kan både vise sig at blive billigere og dyrere. Bestyrelsen indhenter naturligvis det bedste elektrikertilbud, vi kan få. Det hele lyder umiddelbart som en voldsom investering, men med en besparelse på 2.400 kr. om året pr. lejlighed for at komme på Parknet, og med mindst 20 lejligheder, der p.t. har et internetabonnement, er det en samlet besparelse på ca. 48.000 kr. om året. Vi kan altså hente investeringen hjem igen på under 3år.

Hvad er så det negative ved det?

Jamen det er, at investeringen skal komme fra andelsforeningen og ikke den enkelte andelshavers lomme. Det er på sin vis både positivt og negativt. Vi havde i 2016 et ret stort overskud, hvoraf der er blevet henlagt et par hundrede tusinde kroner til investeringer eller

uforudsete udgifter. Vi kan altså bruge af disse midler til at installere Parknet, således at huslejen forbliver akkurat den samme som nu, men at besparelsen hos den enkelte andelshaver træder i kraft fra det øjeblik, den enkelte lejlighed skifter over ti Parknet. Af hensyn til, at projektet KAN blive dyrere end de overslag, der er givet, er vi dog nødt til at spørge generalforsamlingen om lov til at bruge lidt mere end de 140.000, da vi ellers skal indkalde til en ekstraordinær generalforsamling eller vente til næste år, hvis projektet viser sig at blive dyrere.

Hvad så, hvis jeg har YouSee nu og gerne vil se fjernsyn?

Du kan sagtens beholde YouSee til at se fjernsyn, ingen problem. Du kan også sagtens fortsætte med at se dine YouSee-kanaler på din iPad, selvom du har tv hos YouSee og internet hos Parknet.

Forslaget, bestyrelsen ønsker at stille, er derfor som følger:

1. Må bestyrelsen bruge op til 160.000 kr. fra henlagte midler på at installere Parknet Internet i vores andelsforening?

Det blev ytret, at det havde været fint, hvis der havde været tilbud fra andre, som man kunne holde det op i mod. Emil ændrede forslaget således, at foreningen ikke lagde sig fast på Parknet, men han ville indhente tilbud, som han ville præsentere for bestyrelsen.

Hermed blev forslaget ændret til at give bestyrelsen bemyndigelse til at vælge en internetløsning inden for en budgetramme på 160.000 kr. som tages fra foreningens formue.

Ændringsforslaget blev vedtaget med 12 stemmer for, 6 imod og 0 blanke stemmer.

Forslag 3. Forslag til vedtægtsændring, der skal bestemme/præcisere om radiatorer i lejlighederne er foreningens eller den enkelte andelshavers ansvar - stillet af Jørgen Risnæs, Frederiksborgvej 48, 2. th.

Emil Jacobsen præsenterede forslaget.

Der er tale om en ændring og tilføjelse til § 10 stk 1, der går fra at lyde således:

"Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde."

til at lyde således:

"Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fællesforsyningsledninger indtil ballofix, udskiftning af udvendige døre samt vinduer og radiatorer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ældre.

Stk. 1b

Forbedringer af radiatorer i andelen udført af andelshaver selv overfører vedligeholdelsespligten til andelshaver."

Der blev henstillet til at bestyrelsen får inkorporeret udgiften i vedligeholdelsesplanen.

Philip Jensen foreslog at ændre stk.1b til en ny stk. 2, hvorefter tidligere stk. 2 bliver ny stk. 3 og så fremdeles.

Forslaget skulle vedtages med kvalificeret flertal svarende til 2/3 stemmer for ud af 17. Vedtægtsændringen blev vedtaget med 16 stemmer for, 0 imod og 1 blank.

Forslag 4. Forslag til vedtægtsændring, der skal begrænse antallet af mulige bestyrelsesmedlemmer til 5 + 2 suppleanter - stillet af Emil Jacobsen, Frederiksborgvej 48, 4. tv.

Emil præsenterede forslaget.

Ordlyden er p.t.:

Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Jeg foreslår, at den ændres til:

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en 1. suppleant og evt. en 2. suppleant.

Forslaget skulle vedtages med kvalificeret flertal svarende til 2/3 stemmer for ud af 17. Vedtægtsændringen blev vedtaget med 16 stemmer for, 0 imod og 1 blank.

Ad 8 – Godkendelse af budget og evt. ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2017, som indebar en uændret boligafgift.

Budgettet for året 2017 blev herefter vedtaget.

Ad 9 – Valg til bestyrelsen.

Formanden Jørgen Risnæs var på valg, men ønskede ikke at genopstille. Kimie Vandal Lind opstillede som formand for to år og blev valgt med applaus.

På valg som bestyrelsesmedlemmer var Ivan T. Hermann og Lea Knudstrup på valg for to år. Begge var villige til genvalg. Herudover ønskede Henrik Møller at udtræde af bestyrelsen, hvorfor en bestyrelsespost for et år var ledig. Karina Elkjær Johansen ønskede at opstille, som bestyrelsesmedlem for et år. Alle blev valgt med applaus.

Som suppleant blev Freja Lerche valgt for 1 år.

Efter valget ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Kimie Vandal Lind	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Ivan T. Hermann	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Lea Knudstrup	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Karina Elkjær Johansen	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Emil Jacobsen	på valg 2018

Suppleant Freja Lerche valgt i 2017.

Ad 10 – Eventuelt.

- Sif Madsen oplyste om, at man kunne søge fra en pulje fra område fornyelse norvest, hvilken bestyrelsen ville undersøge.
- Arbejdsdag. Der ventes til efter loft- og kælderrums gennemgangen.
- Har nogle lyst til at stå for en foreningsommerfest, så må man gerne henvende sig til bestyrelsen.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.10.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Emil Skautrup Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-164742147152

Tidspunkt for underskrift: 10-05-2017 kl.: 11:24:24



Ivan Tengbjerg Herrmann

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-593894751813

Tidspunkt for underskrift: 10-05-2017 kl.: 11:26:23



Karina Elkjær Johansen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-942649053352

Tidspunkt for underskrift: 09-05-2017 kl.: 16:58:56



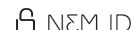
Kimie Vandal Schjelde Lind

Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-564762373528

Tidspunkt for underskrift: 29-05-2017 kl.: 20:34:19



Lea Daae Knudstrup

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-641796883770

Tidspunkt for underskrift: 10-05-2017 kl.: 14:21:53



Philip Rytgaard Jensen

Dirigent og referent

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

RID: 71622633

Tidspunkt for underskrift: 09-05-2017 kl.: 12:54:46



Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid løftes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter