



**REFERAT
FRA
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
A/B SKOLEHOLDERGÅRDEN AF 1997**

Den 8. oktober 2018, kl. 18.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 på biblioteket, Rentemestervej 76, 2400 København NV, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Fælleshusets beretning/ eventudvalgets beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag.
7. Valg af bestyrelse og suppleanter ifølge turnus. Bestyrelsesmedlemmerne Nicolaj Åbroe Møller, David Okulo og Emilie Munch Johnson er på valg. Suppleant Oliver Knights Møller og Jirina Olin Barfoed er på valg.
8. Valg af Fælleshusudvalg og Eventudvalg.
9. Eventuelt.

Ad pkt. 1.

Administrator, advokat Niels Hupfeld bød de forsamlede velkommen og foreslog sig selv som dirigent, hvilket de forsamlede tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt, indvarslet og beslutningsdygtig med hensyn til samtlige punkter på dagsordenen, idet 89 andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

Ad pkt. 2.

Bestyrelsen aflagde i fællesskab beretning for det forgange år og oplyste bl.a. at projektet med udskiftning af ventiler i de enkelte lejligheder er færdiggjort og afsluttet.

Man har i årets løb endvidere fået malet flere opgange samt kælderdøre og -vinduer, ligesom man i henhold til sidste års generalforsamlingsbeslutning har fået lukket vaskeriet, beliggende Skoleholdervej 35.

Senest er der kommet en ny cafe på hjørnet af Birkedommervej og Degnestavnen og der har været afholdt gårdag, hvormed forstås fælles arbejdsdag, hvor mange andelshavere deltog.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at den i andelsboligforeningen gældende husorden skal overholdes. Hvis man er i tvivl om indholdet, så kan man gå ind på foreningens hjemmeside og se, hvad der står i husordenen.

I henhold til orienteringen på sidste års ordinære generalforsamling har bestyrelsen arbejdet videre med et altanprojekt og herunder indgået aftale med en professionel byggeteknisk rådgiver om at bistå foreningen med henblik på indgivelse af ansøgning til Københavns Kommune. Derved kan man opnå oplysning om, hvad andelsboligforeningen kan få tilladelse til i henseende til opsætning af nye altaner, og derefter vil et egentlig forslag herom kunne blive behandlet på en kommende generalforsamling.

Ansøgning om opsætning af nye altaner forventes snarest indsendt til Københavns Kommune.

Bestyrelsen gjorde endvidere status over de senere års vedligeholdelsesopgaver, hvor man har fået udskiftet faldstammer, ventiler og istandsat vaskerierne, hvorefter der ikke burde være større vedligeholdelsesarbejder, der venter umiddelbart forude for andelsboligforeningen.

Bestyrelsen orienterede desuden om, at bestyrelsen sammen med en ingeniørfirma undersøger mulighederne for isolering mellem stueetage og kælder, hvilket flere beboere i stueetagen har ytret ønske om.

Af kommende arbejder kan bl.a. bemærkes maling af yderligere opgange samt udbygning af pladsen til barnevogne og ladcykler i gården.

Der var herefter anledning til at stille spørgsmål. Et par andelshavere beklagede sig over støj i gården, herunder fra motorcykler samt når folk smider flasker i flaskecontaineren. Bestyrelsen henstillede, at beboere udviser størst mulig hensyn over for naboer mv. også i henseende til støj.

Da der ikke var yderligere til beretningen, blev denne taget til efterretning af de forsamlede.

Ad pkt. 3.

Fælleshusudvalgets repræsentanter aflagde i fælleskab beretning for det forgange år og oplyste i den forbindelse, at fælleshuset har været udlejet 94 dage i det år, der er gået. Dertil kommer, at Degnekælderen har været lejet ud 43 gange. Dette har medført lejeindtægter for kr. 42.000,00 i det forgange år.

En del af indtægterne er brugt på indkøb af en projekter til fælleshuset, ligesom man har indkøbt spil og køkkeninventar til Degnekælderen.

På grund af klager over støj fra beboere oven over Degnekælderen, er denne midlertidig lukket, indtil fælleshusudvalget har fået afklaret, hvorledes man kan imødegå støjen evt. ved opsætning af lydisolerende materiale i kælderloftet eller lignede.

I det kommende år vil man overveje at få malet fælleshuset indvendigt, ligesom der formentlig skal gøres noget ved gulvet, som fremstår slidt og klistret.

Dernæst aflagde Eventudvalget beretning for det forgange år og takkede for de mange deltagere i den af Eventudvalget arrangerede sommerfest. Eventudvalget har planer om at arrangere "Den store bagedyst" i det kommende år og vil endvidere sørge for julehygge i andelsboligforeningens ejendom.

Eventudvalget vil have torsdagscafe, hvormed forstås, at der første torsdag i hver måned er torsdagscafe, hvor alle beboere er velkomne. Indtil Degnekælderen genåbner, vil torsdagscafe blive afholdt i fælleshuset.

Efter enkelte bemærkninger og spørgsmål til fælleshusudvalget hhv. eventudvalget blev begges beretninger taget til efterretning.

Ad pkt. 4.

Administrator, advokat Niels Hupfeld gennemgik årsregnskab med resultatopgørelse og balance indeholdende forslag om ansættelse af andelskronen.

Efter enkelte bemærkninger og spørgsmål, herunder en kortfattet debat angående den foreslåede stigning i andelskronen til kr. 10.000,00 pr. m², blev årsregnskabet sat til afstemning og vedtaget med stort flertal.

Ad pkt. 5.

Advokat Niels Hupfeld gennemgik det udsendte driftsbudget for det igangværende år, som ikke indeholdte forslag om stigning i boligafgiften.

Der var ingen spørgsmål til budgettet, hvorefter dette blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 6.

Forslag 1:

2. behandling af bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 30 stk. 1 - 1 til følgende ordlyd: "Bestyrelsen består af 5 medlemmer".

Dirigenten redegjorde kortfattet for forslaget. Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til forslaget, hvorefter det blev sat til afstemning.

Dirigenten konstaterede, at mere end 2/3 af de forsamlede stemte for forslaget, hvorefter dirigenten konstaterede, at forslaget var endeligt vedtaget.

Forslag 2:

Bestyrelsen foreslog indføjet nyt stk. 5 til vedtægternes § 30 af følgende ordlyd "stk. 5: Hvis formand eller kasserer fratræder i valgperioden, konstituerer bestyrelsen sig selv til næste ordinære generalforsamling".

Dirigenten redegjorde kortfattet for forslaget. Der var ingen spørgsmål eller kommentar til forslaget, hvorefter det blev sat til afstemning.

Dirigenten konstaterede, at mere end 2/3 af de forsamlede stemte for forslaget, hvorefter dirigenten konstaterede, at forslaget var endeligt vedtaget.

Forslag 3:

2. behandling af bestyrelsens forslag om tilføjelse af nyt 2. punktum til vedtægternes § 33 af følgende ordlyd: "Ved formandens midlertidige fravær tegnes foreningen af næstformanden og de 2 andre bestyrelsesmedlemmer i foreningen."

Dirigenten redegjorde kortfattet for forslaget. Der var ingen spørgsmål eller kommentar til forslaget, hvorefter det blev sat til afstemning.

Dirigenten konstaterede, at mere end 2/3 af de forsamlede stemte for forslaget, hvorefter dirigenten konstaterede, at forslaget var endeligt vedtaget.

Forslag 4:

Bestyrelsen stillede forslag om indlæggelse af fibernet i andelsboligforeningens ejendom, således at foreningen indgår aftale med Parknet og Makenet om etablering af fibernet med stik til fibernet i alle lejligheder. Etablering af fibernet i foreningen har, ifølge de indhenteede tilbud, en forventet pris på kr. 1.8 mio.

Bestyrelsen foreslår, at der afsættes kr. 2. mio. til projektet for at tage hensyn til evt. uforudsete ekstraarbejder. Projektet foreslås finansieret via foreningens opsparing og vil blive afskrevet over de kommende år i henhold til de forskelliges komponenters levetid.

Bestyrelsen redegjorde kortfattet for forslaget, som fremkom på baggrund af mange henvendelser til bestyrelsen med ønske om etablering af fibernet i foreningens ejendom. Etableringen af fibernet vil kunne medføre en stor reduktion af den månedlig udgift til internet for beboerne. Flere andelshavere udtrykte sig positivt for etablering af fibernet, som de tilkendegav vil være en mærkbar forbedring af infrastrukturen i andelsboligforeningens ejendom og en god fremtidssikring af ejendommen. Andre andelshavere udtrykte tvivl om, hvorvidt det var hensigtsmæssig at bruge penge på fibernet i forhold til andre mere presserende opgaver/udgifter i andelsboligforeningen.

Efter en del yderligere bemærkninger blev forslaget sat til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede, at der var overvældende flertal for forslaget, som herefter var vedtaget.

Forslag 5:

Bestyrelsen stillede forslag om indførelse af obligatorisk vvs-tjek ved fraflytning af andelen på samme vis, som der i dag gælder en forpligtelse til at foretage el-tjek. Ved generalforsamlingens vedtagelse af forslaget vil vvs-tjek blive en fast obligatorisk procedure ved fremtidig overdragelse af andele. Sælger vælger selv, hvilken autoriseret VVS'er, der skal udføre vvs-tjekket. Det færdige vvs-tjek vil indgå i den samlede vurderingsrapport. Omkostninger til vvs-tjek pålægges sælger.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Forslag 6:

Ingui Örnolfsson stillede forslag om indførelse af nyt stk. 2 til vedtægternes § 12 af følgende ordlyd: "Stk. 2, En andelshaver kan, med bestyrelsens tilladelse, udleje sin andel i en kortere periode på indtil 1 år. Denne tilladelse kan kun gives, såfremt andelen herved fremlejes til en person, som er indtegnet på den i § 14, stk. 1, litra a omtalte liste hos bestyrelsen".

Forslagsstiller motiverede kortfattet sit forslag, hvorefter der udspandt sig en længere debat om forslaget og det hensigtsmæssige heri. Fra bestyrelsens side blev udtrykt bekymring over, hvorledes forslaget skulle administreres og bestyrelsen tilkendegav, at de fandt, at de nugældende regler for fremleje, efter deres opfattelse, var mere hensigtsmæssige.

Efter en del bemærkninger og kommentarer blev forslaget sat til afstemning.

Dirigenten konstaterede, at 22 stemte for forslaget, 40 stemte imod, mens resten undlod at stemme. Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget ikke var vedtaget.

Forslag 7:

Andelshaver, Tina Tabitha Andersen stillede forslag om udarbejdelse af plan for tilbagebetaling af Skoleholdergårdens obligationslån på kr. 73.205.944,00 med det formål at undgå væsentlig stigning i huslejen.

Forslagets ordlyd var som følger: "at der fra og med indeværende regnskabsår 01.07.2018 - 30.06.2019 udarbejdes en plan for, hvor stor en del af foreningens opsparing og hensættelse af midler, der årligt skal "øremærkes" til foreningens obligationslån (kursværdi kr. 73.205.944,00 nominel restgæld kr. 73.360.000,00) for, at foreningens andelshavere og lejere kan undgå en større stigning i huslejen, når obligationslånets afdragsfrie periode udløber i 2024".

Forslagsstiller motiverede sit forslag med, at hun ønskede at sikre fortsat lav boligafgift i andelsboligforeningen til glæde for alle andelshavere og gjorde opmærksom på, at ingen kendte renteniveauet i 2024, hvor man muligvis vil skulle omlægge lånet.

Bestyrelsen redegjorde for, at man har undersøgt forholdet og i fald man ikke foretager sig noget, så vil lånet blot fortsætte efter 2024 med den konsekvens, at man fra 2025 skal begynde også at afdrage på gælden. Renten er fast på lånet i hele dets løbetid.

I sidstnævnte situation vil det kræve en månedlig husleje stigning på ca. kr. 600,00 på andelshaver. Hvis man i dag omlagde lånet til et nyt 30 årig lån med fuldt afdrag, vil det medføre en månedlig stigning i huslejen på kr. 370,00, medmindre man tog en del af den forøgede udgift fra den post, der hedder vedligeholdelse.

Bestyrelsen og administrator følger til stadighed lånemarkedet tæt. Den maksimale risiko er således en stigning i boligafgiften på ca. kr. 600,00 pr. måned pr. lejlighed, dog selvfølgelig mere for de store lejligheder og mindre for de små lejligheder. Det vil dog også være muligt i 2024 at omlægge lånet til et nyt lån med 10 års afdragsfrihed, som ikke vil medføre stigning i boligafgiften, medmindre renten er steget væsentligt i 2024 i forhold til i dag.

Efter en del bemærkninger, herunder yderligere bemærkninger fra forslagsstiller om,

at hun med forslaget blot ønskede at gøre opmærksom på, at bestyrelsen til stadighed skulle have øje for, at man formentlig skal gøre noget ved lånet senest i 2024, blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Ad pkt. 7.

Til posten som kasserer genopstillede bestyrelsesmedlem, Nicolaj Åbroe Møller, som blev genvalgt uden modkandidater for 2 år.

Til de 2 øvrige bestyrelsesposter som var på valg, kandiderede David Okulo, Emilie Munch Johnson og Oliver Møller. Efter kampvalg og skriftlig afstemning konstaterede dirigenten, at Emilie Munch Johnson og Oliver Møller var valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Til de 2 poster som suppleanter kandiderede Jirina Olin Barfoed, Ingvi Örnolfsson og Louise Jacobsen. Efter kampvalg og skriftlig afstemning konstaterede dirigenten, at Jirina Olin Barfoed og Ingvi Örnolfsson var valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Alexander Olin Barfoed, formand	(1 år)
Nicolaj Åbroe Møller, kasserer	(2 år)
Søren Buhl Simonsen, bestyrelsesmedlem	(1 år)
Oliver Møller, bestyrelsesmedlem	(2 år)
Emilie Munch Johnson, bestyrelsesmedlem	(2 år)
Ingvi Örnolfsson, 1. suppleant	(1 år)
Jirina Olin Barfoed, 2. suppleant	(1 år)

Ad pkt. 8.

Til Fælleshusudvalget blev genvalgt Rikke Frøhlich, Bo Høegh Frederiksen, Jirina Olin Barfoed og som nye medlemmer af fælleshusudvalget blev valgt Johannes Dyhr, Rolf Rasbro, Louise Jacobsen og David Okulo.

Til Eventudvalget blev genvalgt Jirina Olin Barfoed, Camilla Winther Brøndsbj, Sara Møller-Damgaard, Børge Frederiksen og Keren Rahbek og nyvalgt Markus Fritz Hansen.

Ad pkt. 9.

En andelshaver forespurgte administrator om de nye regler for valuarvurderinger. Administrator oplyste, at de nye regler for valuarvurdering var trådt i kraft 1. oktober 2018 og reelt ikke medførte de helt store ændringer for valuarerne. Kravene til valuarvurderingerne er blevet skærpet i henseende til dokumentation mv., men i realiteten forventer administrator ikke, at dette medfører ændring i vurdering af foreningens ejendom.

Endvidere blev forespurgt til branddøren på loftet, herunder om disse skal være åbne eller aflåste, hvilket bestyrelsen vil undersøge.

Dernæst blev drøftet, at flere beboere havde problemer med duer og deres efterladenskaber på deres altaner og endelig blev det kommende altanprojekt drøftet.

I henseende til sidstnævnte oplyste bestyrelsen, at man som nævnt under beretningen pt. er i undersøgelsesfasen for at finde af, hvad Københavns Kommune vil give tilladelse til. Når dette er afklaret vil forholdet blive behandlet på en generalforsamling med henblik på at undersøge, hvorvidt der er flertal for at gå videre med et altanprojekt eller ej.

Da der ikke var yderligere til generalforsamlingen, hævdede dirigenten denne, idet han takkede for god ro og orden.

Som dirigent

Advokat Niels Hupfeld

I bestyrelsen:

Alexander Olin Barfoed

Nicolaj Åbroe Møller

Oliver Møller

Emilie Munch Johnson

Søren Buhl Simonsen

Andelsboligforeningen henviser til, at diverse information om ejendommen samt materiale m.v. kan hentes på foreningens hjemmeside: www.skoleholdergaarden.dk

Penneo

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

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

Oliver Knights Møller

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Skoleholdergården af 1997
Serienummer: PID:9208-2002-2-289450300324
IP: 130.225.xxx.xxx
2018-11-02 08:46:30Z

NEM ID 

Alexander Olin Barfoed

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Skoleholdergården af 1997
Serienummer: PID:9208-2002-2-815784310013
IP: 80.160.xxx.xxx
2018-11-02 09:22:54Z

NEM ID 

Emilie Munch Johnson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Skoleholdergården af 1997
Serienummer: PID:9208-2002-2-706641025191
IP: 77.241.xxx.xxx
2018-11-03 10:59:39Z

NEM ID 

Nicolaj Åbroe Møller

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Skoleholdergården af 1997
Serienummer: PID:9208-2002-2-169610595114
IP: 80.160.xxx.xxx
2018-11-04 15:31:43Z

NEM ID 

Niels Hupfeld

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-479905432377
IP: 62.243.xxx.xxx
2018-11-05 12:31:50Z

NEM ID 

Niels Hupfeld

Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-479905432377
IP: 62.243.xxx.xxx
2018-11-05 12:31:50Z

NEM ID 

Niels Hupfeld

Administrator


Serienummer: PID:9208-2002-2-479905432377
IP: 62.243.xxx.xxx
2018-11-05 12:31:50Z

NEM ID 

Søren Buhl Simonsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Skoleholdergården af 1997
Serienummer: PID:9208-2002-2-599990428229
IP: 80.62.xxx.xxx
2018-11-05 20:22:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TBTES-Q5APA-TZLNY-N1XK7-G41JW-TQAGE

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>