



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

Den 2. februar 2015, kl. 18.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 på biblioteket, Store Sal, Rentemestervej 76, 2400 København NV, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Andelshaver Tina Tabita Andersen har ved underskriftsindsamling fået 97 andelshaveres tilslutning og stiller følgende forslag:

”Alle fra foreningens ordinære drift samt administration og akut vedligeholdelse overskydende midler samt midler fra eventuelt salg af foreningens lejelejligheder skal altid hensættes til fremtidig vedligeholdelse. Disse midler kan kun anvendes til diverse projekter – såfremt et flertal af foreningens medlemmer via afstemning giver tilsagn.”

3. På ordinær generalforsamling den 22/9 2014 blev der besluttet gennemførelse af faldstammeprojekt i andelsboligforeningens ejendom, som medførte en mindre stigning i boligafgiften. Efterfølgende har renteniveauet udviklet sig så gunstigt, at gennemførelse af projektet ikke nødvendiggør nogen stigning i boligafgiften, hvorfor bestyrelsen stiller forslag om at den tidligere vedtagne boligafgiftsstigning som følge af vedtagelse af faldstammeprojektet bortfalder. Faldstammeprojektet gennemføres fortsat, men uden boligafgiftsstigning, såfremt nærværende forslag vedtages.
4. Andenbehandling af bestyrelsens forslag til vedtægtsændring, jfr. vedlagte.

5. Eftersom den på den seneste generalforsamling valgte bestyrelsesformand Anders Lolk Larsen er fratrukt bestyrelsen, stiller bestyrelsen forslag om valg af ny bestyrelsesformand. Bestyrelsesmedlem Søren Lund Krag Jensen stiller op til den ledige post som bestyrelsesformand.
6. Såfremt Søren Lund Krag Jensen bliver valgt som ny bestyrelsesformand, skal der vælges ny kasserer. Suppleant Bo Høegh Frederiksen stiller op til den ledige bestyrelsespost.
7. I det omfang forslag 3 – vedtægtsændring om udvidelse af antallet af bestyrelsesmedlemmer - jfr. ovenfor, bliver endeligt vedtaget, skal der vælges yderligere to bestyrelsesmedlemmer. Såfremt det nuværende bestyrelsesmedlem Søren Lund Krag Jensen bliver valgt som ny formand for bestyrelsen, skal tillige vælges nyt menigt bestyrelsesmedlem i stedet for Søren Lund Krag Jensen, ligesom der skal vælges nyt bestyrelsesmedlem for fratrukt bestyrelsesmedlem Emil Fischer Pedersen. I det omfang suppleanter vælges til bestyrelsen skal der vælges nye suppleanter.

Ad pkt. 1:

Til dirigent valgtes advokat Niels Hupfeld, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, indvarslet og beslutningsdygtig med hensyn til samtlige punkter på dagsordenen, idet 94 andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

Ad pkt. 2:

Forslagsstiller motiverede forslaget og fremførte i den forbindelse, at de senere års bestyrelser i andelsboligforeningen har brugt mange penge på vedligeholdelse af ejendommen, uden at disse udgifter forinden var blevet forelagt til godkendelse på generalforsamling.

Forslagsstiller ønskede i højere grad, at fremtidige vedligeholdelsesarbejder skulle godkendes forudgående på andelsboligforeningens generalforsamlinger.

Forslagsstiller refererede bl.a. til etablering af et portsystem, hvilket ifølge forslagsstiller skulle have kostet ca. kr. 700.000.

Bestyrelsen mener at kunne huske, at udgiften til etablering af portanlægget havde været ca. kr. 500.000. Bestyrelsen redegjorde for, at den påtænkte istandsættelse af gårdmændenes kontor bl.a. var affødt af, at Arbejdstilsynet har besøgt ejendommen og herunder besigtiget gårdmændenes kontor og meddelt påkrav om istandsættelse, hvilket ikke kom som den store overraskelse eftersom pågældende kontorlokaler ikke har været istandsat i rigtigt mange år.

Administrator har efterfølgende gennemgået tidligere års regnskaber og kan oplyse, at renovering af portsystemet har kostet foreningen kr. 328.613,79. Administrator beklager den forsinkede fremsendelse af generalforsamlingsreferatet, hvilket skyldes at disse oplysninger skulle fremfindes på fjernarkiv. I samme byggesag lykkedes det administrator i samarbejde med bestyrelsen at reducere den med hovedentreprenøren aftalte entreprisesum med kr. 1.281.250 som følge af forsinkelse/dagbod m.v.

Forslagsstiller gjorde specifikt opmærksom på, at altanerne ikke har været gennemgået eller istandsat i hele andelsboligforeningens levetid, formentlig også i en periode forud herfor. Der udspandt sig en kort debat omkring pågældende altaner. Bestyrelsen er i gang med at undersøge, hvordan tilsyn skal foregå.

Administrator forespurgte forslagsstiller, hvorledes sidste linie i forslaget skal forstås. Forslagsstiller gjorde opmærksom på, at forslaget skulle forstås således, at man for at kunne gennemføre fremtidige vedligeholdelsesprojekter, skulle flertallet på foreningens generalforsamling stemme herfor til forskel fra et flertal i foreningen.

Der udspandt sig herefter en længere debat om, hvorvidt forslaget i sin ordlyd var overensstemmende med nuværende regelsæt, hvilket ifølge administrator var tilfældet.

Derfor blev det drøftet, hvorvidt der kunne indsættes en økonomisk øvre grænse for, hvad bestyrelsen egenhændigt kan beslutte at gennemføre og således at alt hvad der ligger derudover altid skal forelægges for andelsboligforeningens generalforsamling til forudgående godkendelse.

Administrator bekræftede, at sådan et forslag kunne man godt stille, men ikke på denne generalforsamling, eftersom der var tale om en så stor ændring af forslaget, at det burde sendes ud i en ny ordlyd til alle andelshavere, således at alle havde mulighed for at give deres mening tilkende herom på en kommende generalforsamling.

Der udspandt sig herefter en kort debat om, i hvilket omfang administrator må være behjælpelig med andelshavers udformning af forslag, herunder i hvilket omfang administrator er pligtig at forholde sig neutral i henseende til de forskellige holdninger, andelshaverne har ved den fremtidige drift og varetagelse af andelsboligforeningens vedtægter.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, og ved håndsoprækning konstaterede dirigenten 25 andelshavere stemte for forslaget, 59 stemte imod forslaget. Resten af de tilstedeværende undlod at stemme.

Forslaget var herefter ikke vedtaget.

Ad pkt. 3:

Administrator redegjorde kortfattet for, at renten på obligationsmarkedet er faldet så meget, at det ikke vil være nødvendigt at forhøje boligafgiften, selvom der gennemføres yderligere låneoptagelse til færdiggørelse af faldstammeprojektet, eftersom den besparelse der nu opnås ved omlægning af de eksisterende lån er fuldt tilstrækkeligt til at kompensere for den merudgift der vil være ved den forøgede låneoptagelse til byggesagens gennemførelse.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 4:

Andenbehandling af bestyrelsens forslag til vedtægtsændring:

1.

Bestyrelsen foreslår, at følgende passus i § 14, stk. 2, udgår "bestyrelsen skal dog modsætte sig overdragelsen, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum."

Administrator redegjorde kortfattet for indholdet af forslaget. Efter få bemærkninger blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal, hvorefter vedtægtsændringen er endelig gennemført.

2.

Bestyrelsen foreslår, at følgende ord i § 23, stk. 5, første linie, udgår "med bestyrelsen".

Administrator redegjorde kortfattet for indholdet af forslaget. Efter få bemærkninger blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal, hvorefter vedtægtsændringen er endelig gennemført.

3.

Bestyrelsen foreslår, at følgende passus i § 30, stk. 1, ændres fra 3-5 medlemmer til 5-7 medlemmer.

Administrator redegjorde kortfattet for indholdet af forslaget. Efter få bemærkninger blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal, hvorefter vedtægtsændringen er endelig gennemført.

Ad pkt. 5:

Søren Lund Krag Jensen blev valgt som ny bestyrelsesformand uden modkandidater.

Ad pkt. 6:

Bo Høegh Frederiksen blev valgt som ny kasserer, også uden modkandidater.

Ad pkt. 7:

Suppleant David Okulo indtrådte som bestyrelsesmedlem og som nye bestyrelsesmedlemmer blev valgt Dennis Munk Christensen og Nanna Rasmussen.

Som suppleant blev valgt Søren Simonsen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Søren Lund Jensen – formand	1 år
Rikke Frøhlich – næstformand	1 år
Bo Høegh Frederiksen – kasserer	2 år
Elena Møller Jensen – sekretær	2 år
David Okulo – bestyrelsesmedlem	2 år
Dennis Munk Christensen	1 år
Nana Haugaard Rasmussen	2 år

Herefter gav dirigenten ordet til Kent Larsen fra AI Gruppen, som redegjorde for status i faldstammeprojektet. Kent Larsen oplyste, at man nu har gennemgået og foretaget registrering af faldstammerne i 374 af andelsboligforeningens 391 lejligheder. Det er ikke lykkedes at komme ind i de sidste 17 andelslejligheder, men AI Gruppen har et fyldestgørende indblik i faldstammerne og deres tilstand. Det er AI Gruppens anbefaling at samtlige faldstammer udskiftes. Faldstammerne har i snit 2 pletvise reparationer på sig.

En andelshaver forespurgte til, hvorfor man ikke søgte en løsning med strømpeføring af de eksisterende faldstammer. Hertil oplyste Kent Larsen, at man havde indhentet priser herpå og det bliver lige så dyrt som udskiftning af faldstammerne og

efter AI Gruppens opfattelse en mindre god løsning, som har mindre holdbarhed tidsmæssigt end hvis man foretager en total udskiftning af faldstammerne.

Kent Larsen oplyste supplerende, at projektering af projektet er gået i gang, og om 2-3 måneder vil det blive sendt i licitation, hvorved en række udvalgte entreprenører indbydes til at byde på projektet, hvorefter man vælger den bedste og billigste til udførelse af samme.

I den forbindelse vil der blive udarbejdet en entreprisekontrakt med en fast pris for arbejdernes udførelse. Det er Kent Larsens forventning efter den foretagne registrering, at det afsatte budget på 15 mio. kr. holder. I det pågældende budget er der afsat over 1 mio. kr. til uforudsete udgifter, det vil sige at såfremt der under arbejdernes udførelse registreres skader eller lignende mellem etagedækkene der udbedres, burde der være de fornødne midler hertil.

Foreløbig tyder alt på, at arbejdet kommer til at gå fysisk i gang fra august 2015 og den samlede byggeperiode forventes at vare ca. 15 måneder. Entreprenøren vil typisk gå i gang i 3 opgange ad gangen, og byggeperioden vil typisk være 3 uger pr. opgang muligvis lidt længere. I den forbindelse vil der blive opsat tørkloset m.v. Orientering af beboerne vil blive udsendt i god tid forinden arbejdernes udførelse, således at alle kan tage sig deres forholdsregler i den henseende.

Efter en del yderligere bemærkninger og spørgsmål hævdede dirigenten generalforsamlingen, idet han takkede for god ro og orden.

Som dirigent

Advokat Niels Hupfeld

I bestyrelsen:

Søren Lund Krag Jensen

Rikke Frøhlich

Bo Høegh Frederiksen

Elena Møller Jensen

David Okulo

Dennis Munk Christensen

Nana Haugaard Rasmussen

Til alle andelshaveres orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningens hjemmeside kan findes ved at gå ind på www.skoleholdergaarden.dk.

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.

Niels Hupfeld

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-479905432377

IP: 195.249.210.34

19-03-2015 kl. 10:41:30 UTC

NEM ID 

David Okumu Okulo

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-188874404291

IP: 2.108.211.141

19-03-2015 kl. 14:32:32 UTC

NEM ID 

Bo Høegh Frederiksen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-733289033823

IP: 2.108.215.89

19-03-2015 kl. 17:30:51 UTC

NEM ID 

Dennis Munk Christensen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-957350638419

IP: 94.18.226.78

20-03-2015 kl. 15:14:15 UTC

NEM ID 

Nana Haugaard Rasmussen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-546314015408

IP: 94.191.187.178

22-03-2015 kl. 13:45:38 UTC

NEM ID 

Rikke Frøhlich

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-250752514638

IP: 2.108.248.220

23-03-2015 kl. 18:01:12 UTC

NEM ID 

Elena Møller Jensen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-485192187356

IP: 2.108.240.84

24-03-2015 kl. 05:12:41 UTC

NEM ID 

Søren Lund Krag Jensen

formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-871329799734

IP: 2.108.236.233

25-03-2015 kl. 15:48:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AQSOQ-Y3PGB-3ZNEH-M4PYB-U4EEZ-WCN14

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>