

## A/B Kurland

### Referat af ordinær generalforsamling, afholdt den 26. september 2016

#### Generalforsamlingens dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
  - a. Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af de i foreningens ejendom indestående lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selv om besparelsen kun kan opnås ved forlængelse af løbetiden.
  - b. Forslag til vedtægtsændringer, jf. vedhæftede bilag.
  - c. Indkomne forslag
  - d. Aflæggelse af beretning fra Have/gårdudvalg og valg af evt. nye medlemmer til udvalget.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

---

Andelsboligforeningens formand Tina Vad Hansen bød generalforsamlingen velkommen og stillede forslag til dirigent.

#### Ad 1. Valg af dirigent

Tinne Hansen, Boligforeningernes AdministrationsKontor, blev uden modkandidater enstemmigt valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Videre blev det konstateret, at der var 29 andelshavere fremmødt, hvortil kom 7 gyldige fuldmagter, i alt 36 repræsenterede andele. Dermed var generalforsamlingen beslutningsdygtig jf. vedtægternes bestemmelser. Endvidere redegjorde dirigenten for udsendelse af indkomne forslag og konstaterede,

at også disse var rettidigt indvarslet. Endelig blev den udsendte dagsorden gennemgået og godkendt.

## **Ad 2. Bestyrelsens beretning**

Tina Vad Hansen gennemgik bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat.

**Beretningen blev enstemmigt godkendt.**

## **Ad. 3 Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Administrator Tinne Hansen gennemgik årsregnskab 2015/2016 samt værdiansættelsen ud fra lovgivningens forskellige beregningsmetoder. Der blev ligeledes orienteret om de i andelskroneberegningerne anførte henlæggelser, konsekvensen heraf samt bestyrelsens begrundelse for henlæggelsens størrelse. Endelig blev den maksimale andelskrone uden henlæggelser gennemgået.

Der blev stillet enkelte spørgsmål til regnskab, som blev besvaret.

Der blev fremsat ændringsforslag til bestyrelsens forslag om andelskrone 20,00. Ændringsforslaget blev fremsat med en andelskrone på 20,80.

Dirigenten kunne efter afstemning konstatere følgende:

Andelskrone 20,80 – 6 stemmer for  
Andelskrone 20,00 – 30 stemmer for

**Årsregnskabet 2015/2016 blev enstemmigt godkendt  
Andelskrone 20,00 kr. blev vedtaget.**

## **Ad. 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en forhøjelse af boligafgift på 2% pr. 1/1-2017.**

Administrator Tinne Hansen gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet 2016/2017.

Der blev stillet enkelte spørgsmål til budgettet, som blev besvaret.

**Drifts- og likviditetsbudget 2016/2017 blev enstemmigt vedtaget.  
Forhøjelse af boligafgiften med 2% pr. 1/1-2017 blev enstemmigt vedtaget.**

## **Ad. 5 Forslag**

Der var i den udsendte dagsorden anført 1 forslag fremsat af bestyrelsen.

**Ad. 5 a. Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af de i foreningens ejendom indestående lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selv om besparelsen kun kan opnås ved forlængelse af løbetiden.**

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

### **Ad. 5 c. Indkomne forslag**

Der var indkommet 2 forslag:

#### **Forslag 1:**

”Forslag til beslutning: Såfremt en person fra ventelisten har budt mindre end den interne udbudspris på en lejlighed, har vedkommende ret til at blive orienteret om hvad den udbudte lejlighed sælges til på markedet; samt at få tilbudt lejligheden igen såfremt det viser sig at markedsprisen ikke er væsentlig højere end den pris som personen fra den interne venteliste har budt.

Motivation: Jeg har indtryk af at vores andelskrone er for høj; samt at godkendelse af forbedringer også ligger i et for højt niveau. Jeg har kendskab til en lejlighed hvor forbedringerne udgjorde næsten 25% oveni andelsværdien. Hvis det er udtryk for at bad og køkken er skiftet, så skal man vel modregne værdien af at der var bad og køkken i forvejen? Jeg har også kendskab til en lejlighed som i 2010 efter en nedsættelse, blev solgt til 300.000 - og nu udbydes til andelsværdien 418.000 + forbedringer. I dette tilfælde er forbedringerne ren vedligeholdelse af vægge og køkkenbord, samtidig med at badeværelset er nedslidt og gammelt - og derfor måske skulle trække fra på forbedringskontoen.

Formål: At undgå at stille personer fra den interne venteliste dårligere, end købere udefra. At undgå for høje priser for forbedring, og udgå godkendelse af noget som snarere er indvendig vedligeholdelse. (En post der ikke findes i vores boligudgift, hvorfor det må formodes at den er andelshavernes ansvar.)”

Tinne Hansen redegjorde for hvordan dette fungerer i praksis, hvorefter forslagsstiller valgte af forslaget skulle frafalde afstemning.

#### **Forslag 2:**

” Forslag til beslutning: På givne foranledning skal de priser, som lejlighederne sælges til, oplyses til foreningens medlemmer, samt de personer som står på venteliste.

Motivation: Det er ikke muligt at finde de oplysninger andre steder - og eftersom alle medlemmer har en interesse i prisudvikling mm. kunne det være en måde at sikre gennemsigtighed.

Formål: At bidrage til at vi som forening ikke automatisk glider med på enhver boble på boligmarkedet. Citat fra tekst-tv i går (14. sept.): Nationalbanken ser tegn på boble. Priserne på det københavnske boligmarked fortsætter sin himmelflugt. Det bekymrer nationalbankdirektør Lars Rohde, der advarer mod en ny boligboble:

- Vi har set en afdæmpning af prisudviklingen i år i forhold til sidste år. Men det går stadig meget stærkt for lejligheder. Og det gælder især på det københavnske boligmarked, som bør følges tæt, siger Lars Rohde.

Nationalbanken har udført en række test af det københavnske boligmarked, der viser, at prisstigningerne i hovedstaden har været så langvarige og stærke, at prisudviklingen kan skyldes en boble.”

Tinne Hansen redegjorde for hvordan dette fungerer i praksis, hvorefter forslagsstiller valgte af forslaget skulle frafalde afstemning

#### **Ad 5 d. Aflæggelse af beretning fra have/gårdudvalg og valg af evt. nye medlemmer til udvalget.**

Gårdudvalgets beretning blev aflagt af Marianne Andersen.

**Beretningen blev, med applaus, taget til efterretning.**

#### **Ad. 6 Valg til bestyrelsen.**

Efter dirigentens gennemgang af valgbare bestyrelsesposter og kandidater, kunne følgende konstateres:

Formanden Laura Mouritsen Jensen blev, uden modkandidater, enstemmigt valgt.

Bestyrelsesmedlemmer Maria Pihl og Jacob Christoffersen blev uden modkandidater, enstemmigt valgt.

Alle øvrige bestyrelsesmedlemmer blev, uden modkandidater, enstemmigt genvalgt.

Casper Larsen og Rune Møller Thomsen stillede op til suppleant og blev, uden modkandidater, enstemmigt valgt.

Bestyrelsens sammensætning er herefter følgende:

Bestyrelsesformand Laura Mouritsen Jensen	På valg i 2018
Bestyrelsesmedlem Lone Katrine Jørgensen	På valg i 2017
Bestyrelsesmedlem Frank Kørvel	På valg i 2018
Bestyrelsesmedlem Maria Pihl	På valg i 2018
Bestyrelsesmedlem Jacob Christoffersen	På valg i 2018
Bestyrelsessuppleant Casper Larsen	På valg i 2017
Bestyrelsessuppleant Rune Møller Thomsen	På valg i 2017

#### **Ad. 7 Valg af administrator og revisor. Bestyrelsen indstiller til genvalg af Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS og Revisionsinstituttet men ønsker en bemyndigelse til evt. revisorskift inden næste ordinære generalforsamling.**

Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS & Revisionsinstituttet blev enstemmigt genvalgt.

## Ad. 8 Eventuelt

Bestyrelsen blev takket af beboerne for at have gjort et fantastisk stykke arbejde i deres tid som bestyrelse.

Frank Kørvel nævnte at det ville være rart hvis nogen ville stå for fælleslokalet, for at flytte dette ansvar fra bestyrelsen. Thomas Wien påtog opgaven.

Der var spørgsmål til om man stadig ikke måtte bruge fælleslokalet i hverdagene. Bestyrelsen forklarede, at dette nu vil være op til den person der står for lokalet, og at man selvfølgelig skal tage hensyn til dem der bor over.

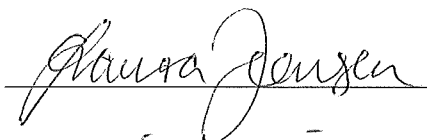
Dirigenten kunne herefter konstatere, at dagsordenens punkter var udtømt og afsluttede generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

Generalforsamlingen afsluttet kl. 21.14.

Referent Nicolai Hansen, Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 26. september 2016:

Bestyrelsesformand Laura Mouritsen Jensen



Bestyrelsesmedlem Maria Pihl



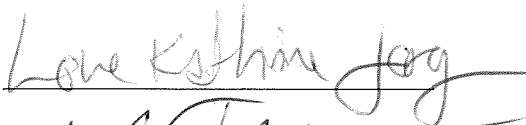
Bestyrelsesmedlem Jacob Christoffersen



Bestyrelsesmedlem Frank Kørvel



Bestyrelsesmedlem Lone Katrine Jørgensen



Bestyrelsessuppleant Casper Larsen



Bestyrelsessuppleant Rune Møller Thomsen



Dirigent Tinne Hansen



## Beretning fra bestyrelsen

Bestyrelsens beretning vil primært bestå af de største projekter som bestyrelsen har arbejdet med det sidste år. Dette betyder, at jeg ikke vil komme ind på alle bestyrelsens administrative opgaver, da beretningen ellers ville blive meget lang. Foreningen er selvfølgelig velkommen til at stille spørgsmål.

Til orientering kan jeg fortælle, at sammensætningen af bestyrelsen har ændret sig siden valget i september 2015, hvilket betyder, at bestyrelsen i sin nuværende form har været de primære hoveder bag projekter og beslutninger.

Bestyrelsens overtog en del igangværende sager fra den tidligere bestyrelse og vi har derfor arbejdet hårdt på, at få afsluttet de igangværende sager samt planlagt kommende projekter.

Bestyrelsen har gennemsnitligt afholdt et bestyrelsesmøde hver 14. dag. Derudover har der været afholdt møder med BAK og diverse andre samarbejdspartnere.

- Vi kan konstatere, at tanken bag beboertelefonen virker efter hensigten, men at der desværre er flere, som ikke respekterer telefontiderne. Det er vi lidt kedde af, da det jo er bestyrelsens private tid, som bliver forstyrret unødvendigt.

- Vi har fået et overblik over foreningens kælderrum – Hvilket har betydet, at vi har tilbudt flere et kælderrum til folk på ventelisten samt frigivet nogle flere rum til tørrerum eller cykelparkering. I sammen omgang har vi fået udarbejdet en lejekontrakt, som vil blive sendt ud til alle der har et kælderrum, hvilket betyder, at det vil fremgå tydeligt, hvilket betingelser der er, når man benytter et af foreningens kælderrum.

- Der er bestilt og udfærdiget tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan på hele ejendommen inklusiv vurdering af vores el, vvs og varme – Rapporten forventes at kunne rekvireres hos BAK kort efter generalforsamlingen. For dem der er interesseret.

- Vi har gennemført et større bekæmpelsesprogram mod rotter på ejendommen som har givet positive resultater. Hvilket har betydet, at vi ikke har haft nogle udrykninger på kloakområdet siden bekæmpelsen gik i gang i december 2015. Hvilket betyder, at foreningen vil/har opnå en besparelse på dette område.

- Vi har fået lavet de elinstallationer under Kur. 26, som vi var blevet opmærksomme på ikke levede op til kravene.
- Vi har fået en ny aftale med vores revisor, hvor vi har opnået en større besparelse på ca. 10.000 kr. årligt.
- Foreningens trappeprojekt er blevet afsluttet.
- Foreningen har fået sin egen hjemmeside, som nu blot mangler information m.m. inden den bliver fuldt funktionsdygtig.
- Vi har fået lavet låneomlægning af vores det største lån på 28 mio. kr., hvilket der vil komme lidt mere information om, ved gennemgang af regnskabet.
- Vi har fået sikret to brønde ved kælderskakterne kur. 20 og 22, så risikoen for oversvømmelse er blevet minimeret kraftigt.
- Vi har også fået aflukket et rør i kloakken som kunne give problemer med rotter og ved skybrud og sat adskillige højt vandlukker op i forskellige kælderrum.
- Køkkengulvet i vores beboerlokale var blevet beskadiget af en oversvømmelse i december 2015. Bestyrelsen har derfor fået lagt klinker på gulvet, så der i fremtiden ikke bliver så store problemer i køkkenet, hvis der skulle ske lignede igen.
- Bestyrelsen har i et tæt samarbejde med BAK fået gennemgået vores varmeregnskaber. Hvor det viste sig, at der var en nogle uoverensstemmelser i regnskaberne.
- Vi har haft flere sager med badeværelser der har været utætte, så bestyrelsen vil gerne opfordre alle andelshaver, der har et ældre badeværelse om at påtænke, at få det udskiftet, inden der sker større skader hos underbo og/eller på bygningen. Idet det er andelshaverens eget ansvar at sikre at badeværelset er i forsvarlig stand.
- I januar måned blev bestyrelsen kontaktet af en beboer som have store problemer med skimmelsvamp og fugt i sin lejlighed. Ved nærmere undersøgelse af flere lejligheder sammenlagt med resultaterne fra vores tilstandsrapport, gik bestyrelsen i gang med at få fundet og fjernet kilde til fugten, skimmelsvampen og sikring af bygningen.

Det vidste sig, at manglende vedligeholdelse på facaden mellem Rom. 13 og Kur. 18 havde givet større skader på bygningen og der derfor ikke var noget andet alternativ end at få renoveret hele området.

Bestyrelsen gennemførte derfor et større renoveringsprojekt fra Rom. 13 til Kur. 28, hvor der er blevet lavet facade, udskiftet dele af stålkonstruktionen og udskiftet stik i lejlighederne. I samme omgang har vi fået fjernet den kokskælder der lå ved Kur. 26 som var ved at falde sammen.

- Bestyrelsen har i september i år fået svar på vores forureningsundersøgelse. Undersøgelsen viser, at der er forureningen i jorden omkring Kur. 17, men at det ikke er i sådan en grad, at kommunen ønsker at gøre mere ved sagen.

Forureningsundersøgelsen kan rekvireres hos BAK.

-Der har været 19 handler af lejligheder siden 1. september 2015. Foreningen har på nuværende tidspunkt 1 lejelejligheder til salg, men den er der højst sandsynligt fundet en køber til. Denne køber er fundet uden mægler, hvilket betyder at vi ikke har brugt penge på salær. Foreningen har endnu en lejelejlighed som snart vil blive udbudt på vores ventelister.

Derudover er der hånderet klager, flere akutsager, generelle henvendelser fra beboer samt den daglige drift.

Bestyrelsen oplever, at når beboerne henvender sig om f.eks. en ting der er gået i stykker eller lignende, er beboerne nogle gange er meget utålmodige eller at tingene har været i stykker i en længere periode. Jeg vil gerne opfordre alle, til at tage kontakt til viceværten eller bestyrelsen afhængig af sagen ved først kommende lejlighed, når de bliver opmærksomme på noget. Men også være lidt tålmodige ift. at tingene ikke altid kan blive fikset fra dag til dag eller uge til uge.

Som generel information vedrørende udlejning af ens lejlighed f.eks. gennem Airbnb vil bestyrelsen gerne gøre opmærksom på, at dette ikke er tilladt jf. vedtægterne. Der vil ved fremsendelse af regnskab, beretning m.m. blive fremsendt en skrivelser om emnet til alle andelshaverne i foreningen.

Tak for jeres opmærksomhed – Spørgsmål?



**Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS**  
Odensegade 7, 1.  
2100 København Ø

Tlf.: 3536 0665  
Fax: 3536 0695  
Mail: info@b-a-k.dk



Til samtlige beboere  
i A/B Kurland

København, den 12. oktober 2016  
0325

### **A/B Kurland – orientering om regler for udlejning af andelsbolig**

På foranledning af andelsboligforeningens bestyrelse skal jeg oplyse, at man har konstateret at udlejning og annoncering af boliger gennem Airbnb også har fundet vej til Kurland.

På bestyrelsens vegne oplyses hertil, at enhver form for udlejning og fremleje m.v. alene må finde sted med bestyrelsens forudgående skriftlige tilladelse.

Bestyrelsen skal efter vedtægternes § 12, stk. 2, godkende udlejning og fremleje m.v. såfremt betingelserne i vedtægternes § 12, stk. 1 er opfyldt.

Udlejning gennem Airbnb er ikke omfattet af vedtægternes bestemmelser, sker i øvrigt typisk for kortere perioder og sidestilles juridisk også med hoteldrift. Det betragtes som erhverv og det er ikke tilladt.

Det skal derfor oplyses, at man ikke med foreningens gældende vedtægter kan foretage udlejning af andelsbolig gennem Airbnb eller tilsvarende udbud, men alene kan udleje og fremleje i overensstemmelse med vedtægternes retningslinjer herfor.

Med venlig hilsen

  
Tinne Hansen