

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Korsika- & Milanogården

År 2023, den 26. oktober kl. 18.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Korsika- & Milanogården i Krunch' selskabslokaler, Øresundsvej 14, 2300 København S.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning, vedlagt i årsrapporten.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget, samt forslag til værdiansættelse, bestyrelses-, revisions- og administrationshonorar til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
 - a) Forslag om nyt vaskeri jf. bilag.
 - b) Forslag om vedtægtsændring jf. bilag.
6. Valg til bestyrelsen.

Forperson Frederik Dreioe Seidelin	på valg 2024	
Bestyrelsesmedlem Nadia Tømmerup	på valg 2024	
Bestyrelsesmedlem Michael Sæderup	på valg 2023	Genopstiller
Bestyrelsesmedlem Clara Vif Waage	på valg 2023	Genopstiller ikke
Bestyrelsesmedlem Maria Dradrach Law	på valg 2023	Genopstiller
1. Suppleant Rasmus Henriksen	på valg 2023	Genopstiller
2. Suppleant Rasmus Christensen	på valg 2023	Fraflyttet
7. Valg af intern revision.
8. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Forperson Frederik Drejøe Seidelin bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt Pia Hallgren Münster-Swendsen fra Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser, da der var repræsenteret 57 andelshavere, heraf 11 ved fuldmagt, ud af i alt 274.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning fremgik af årsrapporten for 2022/2023.

En andelshaver bemærkede, at en væsentlig regnskabspost vedrørte udskiftning af koldtvandsledninger (475.000 kr.), men at udskiftningen ikke var blevet forelagt generalforsamlingen som forslag. Bestyrelsen slog fast, at arbejdet var påkrævet vedligeholdelse, som bestyrelsen er berettiget til at igangsætte, idet den samlede økonomiske ramme for vedligehold var blevet overholdt. Andelshaveren bemærkede derudover, at der i budgettet var poster vedrørende ny udendørsbelysning (250.000 kr.) og opførelse af brandvægge (1,0 mio. kr.), men uden et særskilt forslag. Bestyrelsen forklarede, at budgettet er bestyrelsens forslag til disponeringer, og at generalforsamlingen har mulighed for at stemme om posterne, hvis forsamlingen finder det nødvendigt.

Efter enkelte andre kommentarer blev beretningen taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Controller Linda Neumann fra Newsec gennemgik årsregnskabet for året 2022/2023, som viste et overskud på 702.679 kr. og en andelskrone på 116,6233 kr.

Linda Neumann påpegede en fejl på side 31, hvor der i andet sidste afsnit står 20.854,21 kr. Det korrekte tal er 20.810,09, hvilket fremgår af side 32. Fejlen er uden betydning. Til sammenligning var dette tal sidste år 20.775,26.

Linda Neumann gennemgik herefter foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Med kun 1 blank stemme og ingen stemmer imod blev årsrapporten for året 2022/2023 godkendt og andelskronen fastsat til 116,6233 kr., hvorved andelsværdien holdes fastfrosset på baggrund af værdurderingen fra 2019.

Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget, samt forslag til værdiansættelse, bestyrelses-, revisions- og administrationshonorar til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Linda Neumann gennemgik budgettet for året 2023/2024, som indebar en uændret opkrævning af boligafgift.

En andelshaver spurgte, hvad bestyrelsens plan for ny udendørsbelysning var. Bestyrelsen forklarede, at de nuværende lampers pærer skal skiftes ofte, mens de nye lamper bliver mere driftsstabile. Der afprøves forskellige armaturer for at sikre, at de nye lamper giver bedst mulig belysning uden unødige gener.

I forhold til brandvæggene kunne bestyrelsen oplyse, at der tillige er opsat en prøve på en sådan. Bestyrelsen ser ind i, at udgiften til brandvæggene formentlig bliver højere end det, der er nævnt i budgettet. Enten vil nogle af væggene først blive opsat et år senere, eller også vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvis et højere beløb skal godkendes.

Med kun 1 blank stemme og ingen stemmer imod blev budgettet for året 2023/2024 herefter godkendt.

Revideret budget med udgift til nyt vaskeri vil blive udsendt.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

a) Forslag om nyt vaskeri jf. bilag.

Bestyrelsen motiverede forslaget og efter enkelte spørgsmål, hvor der tillige fremkom gode idéer til bestyrelsens videre arbejde med projektet, blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget kunne vedtages med simpelt flertal, og da kun en stemte blankt, og ingen stemte imod, blev forslaget vedtaget.

Revideret budget med udgift til nyt vaskeri vil blive udsendt.

b) Forslag om vedtægtsændring jf. bilag.

Bestyrelsen motiverede forslaget, hvis formål var at give bestyrelsen bedre mulighed for at følge op på lovligheden af forandringer, herunder særligt forandringer ved bærende vægge samt renovering af køkkener badeværelser efter flere eksempler på dårligt håndværk, der havde medført skader på foreningen. Generalforsamlingen stillede spørgsmål til visse formuleringer i forslaget, særligt en ordlyd om 'rimeligt omfang', hvorefter bestyrelsen trak forslaget. Bestyrelsen vil arbejde med en ny formulering til ændring af vedtægten på kommende generalforsamling.

INDKOMNE FORSLAG

c) Ændring af husorden jf. bilag.

Forslagsstiller var ikke til stede. En anden andelshaver overtog forslaget og motiverede dette.

Der fremkom en livlig debat om emnet, inden forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget faldt med 1 stemme for forslaget, 2 blanke stemmer og 54 stemmer imod forslaget.

d + e) Varmesystemet jf. bilag og vinduerne i lejligheden jf. bilag.

Dirigenten indledte med at forklare, at forslag skal indeholde oplysninger om den økonomiske konsekvens ved vedtagelse af forslaget. Dette var ikke opfyldt i disse situationer, hvorfor emnerne blev behandlet som opfordringer til bestyrelsen.

Forslagsstiller motiverede sine opfordringer, og bestyrelsen besvarede med oplysning om, at der allerede søges rådgivning om de aktuelle emner.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Michael Sæderup, Maria Dradrach Law og Clara Vif Waage. Sidstnævnte ønskede ikke genvalg.

Rasmus Henriksen stillede op som bestyrelsesmedlem og blev valgt for 2 år.

Som suppleant blev Bertram Løvskov Jørgensen valgt som 1. suppleant og Eirikur Snæbjörn Einarsson som 2. suppleant.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Forperson Frederik Drejøe Seidelin	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Nadia Tømmerup	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Michael Sæderup	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Rasmus Henriksen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Maria Dradrach Law	på valg 2025
1. Suppleant Bertram Løvskov Jørgensen	på valg 2024
2. Suppleant Eirikur Snæbjörn Einarsson	på valg 2024

Punkt 7. Valg af intern revision

Henrik Bugge Skou og Ole Andersen blev valgt som interne revisorer.

Lars Fjordside blev valgt som revisorsuppleant.

Punkt 8. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Der lød en opfordring til, at vaskemiddel til trappevask skulle være parfumefri.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.10 og takkede for god ro og orden.

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

Bilag 1 - Nye vaskerier

Generalforsamlingen skal beslutte om foreningen skal investere i nye vaskerier.

Baggrund

De nuværende vaskerier blev etableret i slutningen af 00'erne, og over de seneste år er maskinernes alder begyndt at vise sig.

Der har været eksempler på at tromlerne har revet tøj i stykker og afsat pletter og brændemærker. Samtidig styres maskinerne af et it-system, der er ufleksibelt og ustabil, hvilket blandt andet har medført sene opkrævninger. Endelig er moderne maskiner mere vand- og energibesparende; nye maskiner anslås at ville medføre el-besparelser på minimum 30 pct.

Vaskemaskinerne er afskrevet, og den nuværende producent, Electrolux, har vurderet, at de ikke kan levetidsforlænges. Tørretumblerne er lidt nyere og færdigafskrives i 2024; Electrolux har vurderet, at de mod et beløb for istandsættelse kan levetidsforlænges i nogle år.

Der er også forskellige muligheder for leasing af maskiner. Det er dog bestyrelsens vurdering, at den mulighed ikke er økonomisk rentabel.

Løsning og budget

På baggrund af ovenstående anbefaler bestyrelsen, at alle vaskemaskiner og tørretumblere bør udskiftes. Selvom tørretumblerne kan levetidsforlænges i en kort årrække, vurderer bestyrelsen, at foreningen skal have en samlet ny løsning, blandt andet for at få en sikrere it-løsning til at understøtte vaskerierne og opkræve betalinger.

Bestyrelsen har lavet en indledende afsøgning af industrivaskemaskiner fra de store producenter på markedet. Der er mange faktorer at tage stilling til, herunder antal maskiner, størrelse, betalingssystem med videre. Bestyrelsen vurderer, at vaskerierne kan udskiftes inden for en økonomisk ramme på 550.000 kr., hvilket vil medføre følgende budget:

Post	Nuværende vaskeri	Nyt vaskeri
Indtægter	125000 kr.	140000 kr.
Serviceabonnement	-38000 kr.	-28000 kr.
Andre abonnementer	0 kr.	-2500 kr.
Forbrugsmaterialer	-2000 kr.	-2000 kr.
Elforbrug	-80000 kr.	-60000 kr.
Vedligeholdelse	-5000 kr.	-2500 kr.

Afskrivninger	0 kr.	-45000 kr.
<u>Total</u>	<u>0 kr.</u>	<u>0 kr.</u>

Som det ses af ovenstående budget, vil udskiftning af vaskeriet betyde, at det bliver nødvendigt at lave en mindre opjustering af vaskepriserne på ca. 10 pct. for at dække afskrivninger over 12 år.

Det indstilles, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at indgå i markedsdialog for at finde den bedst mulige løsning og indhente tilbud, hvorefter bestyrelsen igangsætter udskiftningen af vaskerierne.

Bilag 2 - Forslag til ændring af vedtægternes §10

Generalforsamlingen skal tage stilling til, om vedtægternes §10 om forandringer i lejlighederne skal ajourføres for at sikre foreningens bygninger og andelshavere ved at stramme kravene i forbindelse med renoveringer.

Baggrund

Bestyrelsen har de seneste år oplevet en stigende efterspørgsel efter at renovere lejligheder, og omfanget af renoveringer tiltager ligeledes. Alle forandringer i lejlighederne skal allerede på nuværende tidspunkt ifølge vedtægternes §10 anmeldes til bestyrelsen forud for udførelsen.

Bestyrelsen er bekymret over, at der kommer flere og flere eksempler på påvist eller formodet byggesjusk, særligt hvad angår badeværelser og køkkener samt bærende vægge, som har potentiale for at medføre omfattende skader på foreningens bygninger og andre beboeres lejligheder. Derfor ønsker bestyrelsen, at andelshavere, der udfører forandringer, skal dokumentere, at forandringerne er udført forsvarligt og i overensstemmelse med gældende regler og lovgivning.

Imidlertid er det foreningens administrators vurdering, at bestyrelsen i øjeblikket har utilstrækkelige beføjelser til at pålægge andelshavere at bevise, at deres forandringer er udført håndværksmæssigt forsvarligt.

Den nuværende §10 følger i store træk ABF's standardvedtægter fra starten af 1990'erne, hvor forandringer i andelsboliger typisk var meget begrænsede, fx udskiftning af eksisterende køkkenskabe. Vedtægten er derfor utidssvarende, og for at sikre foreningens bygninger og andelshavere foreslår bestyrelsen derfor en fuldstændig udskiftning af §10 samt en tilføjelse til §12.

Løsning

For at sikre at forandringer i foreningen udføres håndværksmæssigt forsvarligt, foreslår bestyrelsen at udskifte §10 med den nuværende standardvedtægt fra ABF med to væsentlige ændringer.

Standardvedtægten kræver, at forandringer forelægges til bestyrelsens godkendelse med 5 ugers varsel. Bestyrelsen ønsker imidlertid, at godkendelsen af forandringer skal forløbe så smidigt som muligt, særligt ved mindre, uproblematisk forandringer, såsom udskiftning af en radiator eller udskiftning af køkkenskabe. Derfor fastholdes den nuværende praksis med, at forandringer kan iværksættes, så snart bestyrelsen har sendt sin godkendelse, og at en række 'sædvanlige forandringer' ikke kan blankt afvises af bestyrelsen.

Bestyrelsen har endvidere i samarbejde med Newsecs jurister udarbejdet en procedure (stk. 8 i forslaget) for, at andelshavere skal sende dokumentation på, at forandringen er lavet forsvarligt. Forslaget tager udgangspunkt i en eksisterende paragraf i vedtægterne om fastsættelse af forbedrings værdi.

Herudover anbefaler Newsec at indføre to bestemmelser om erstatningsansvar.

Bestyrelsen indstiller på baggrund af ovenstående, at generalforsamlingen tiltræder ny §10 og tilføjelse til §12.

Nuværende § 10. Forandringer

(10.1) Enhver påtænkt forandring i lejligheden skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, og i tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse forevises, inden arbejdet iværksættes.

(10.2) Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal forsvarlig udførelse af arbejdet:

Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

Ny § 10. Forandringer

(10.1) Enhver påtænkt forandring i lejligheden skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, inden arbejdet iværksættes. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

(10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Bestyrelsen kan kræve dokumentation herpå forud for behandlingen af ansøgningen.

(10.3) Såfremt bestyrelsen vurderer, at den ansøgte forandring ikke opfylder kravene i stk. 2, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen afvise at give tilladelse til forandringen. Gør bestyrelsen således indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.4) Ønskes en forandring udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen stille betingelse om, at andelshaveren tilbagefører forandringen ved fraflytning.

(10.5) Såfremt følgende typer forandringer udføres i overensstemmelse med stk. 1-3 kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, jf. dog stk. 3-4: udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer samt forandringer, der udføres af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov.

(10.6) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden

for en rimelig frist, som fastsættes af bestyrelsen, såfremt andelshaverne ikke kan opnå enighed herom. Adgang til andre boliger skal varsles med 4 uger.

(10.7) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed.

(10.8) Efter forandringen er udført, skal andelshaveren sende dokumentation på forsvarlig udførelse til bestyrelsen. Dokumentation for forsvarligt udført arbejde kan være kvitteringer fra fagfolk eller en beskrivelse af det udførte arbejde samt fotodokumentation og kvitteringer på indkøbte og anvendte materialer. Såfremt bestyrelsen efter rådføring med fagfolk ikke mener, at dokumentationen er tilstrækkelig, vurderes forandringens forsvarlige udførelse ved syn og skøn. Den skønsansvarliges vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Den skønsansvarlige fastsætter selv sit honorar, som pålægges andelshaveren, der har gennemført forandringen.

(10.9) Andelshaveren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, vedkommende har foretaget.

Tilføjelse til § 12. Husorden

(12.3) Andelshaveren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaveren selv, dennes husstand eller andre, som andelshaveren har givet adgang til andelen.

Indkomne forslag til generalforsamlingen 26. oktober 2023

Forslag C – Ændring af husorden (Anne Mørkøre)

Jeg vil foreslå, at der indsættes følgende i husordenen (med inspiration fra A/B Øresunds husorden):

‘Brug af radio, tv, musikanlæg, musikinstrumenter m.v. skal ske under hensynstagen til de øvrige beboere i foreningen. Støjende adfærd bør undgås i tidsrummet fra kl. 22.00 til kl. 8.00. Boremaskiner, støvsugere (herunder robotstøvsugere) vaskemaskiner, tørretumblere m.v. må ikke benyttes i tiden fra kl. 20.00 til kl. 8.00.’

Vi bor i en meget lydt forening, hvor selv de mindste lyde kan være generende for de omkringliggende lejligheder. Derfor er det særligt generende for naboer m.fl., når der benyttes robotstøvsugere, vaskemaskiner og tørretumblere i lejlighederne. Jeg har hørt om flere tilfælde, hvor maskiner sættes igang sen aften eller nat til stor frustration for naboerne.... Jeg synes derfor, vi skal fastsætte regler om brug af maskiner, så vi i videst muligt omfang kan tage hensyn til hinanden.

Bestyrelsens bemærkninger til forslaget

Bestyrelsen bemærker at ABKM's eksisterende husorden allerede nævner forholdene under overskrifterne Musik og Støj. Selvfølgelig er det ikke acceptabelt at chikanere naboer som forslagsstilleren beskriver; bestyrelsen vurderer dog at udfordringer med støj og chikanerende adfærd allerede kan løses med den eksisterende husorden og god nabodialog.

Forslag D – Varmesystemet (Tommy Jochumsen)

Jeg vil foreslå, at der igangsættes en PROFESSIONEL reovering/udskiftning af varmesystemet,

Bestyrelsens bemærkninger til forslaget

Bestyrelsen bemærker at forslaget ikke belyser de betydelige økonomiske konsekvenser, som en vedtagelse af forslaget vil medføre. En udskiftning af varmesystemet vil påvirke andelskronen negativt, øge andelsydelsen og medføre byggegener i andelshavernes lejligheder i flere måneder.

I beretningen (side 11 i årsrapporten) har bestyrelsen beskrevet strategien for optimering af varmesystemet. Strategien tager udgangspunkt i en dialog med fagkyndige for at afdække, om varmesystemet skal udskiftes, eller om det nuværende system kan justeres for at give bedre drift og højere varmekomfort i lejlighederne. Bestyrelsens vurdering er at det ikke ville være økonomisk forsvarligt at forsøge justeringer af det eksisterende system først, da justeringer kan gennemføres med meget få omkostninger og uden gener hos andelshaverne.

Forslag E – Vinduer i lejlighederne (Tommy Jochumsen)

Jeg vil foreslå, at der foretages en professionel/håndværksmæssig gennemgang/syn/vudering af vinduerne. Dette med henblik på evt. reparation/reovering/udskiftning

Bestyrelsens bemærkninger til forslaget

Bestyrelsen er enig i den underliggende præmis om at vinduernes og altandørenes stand er vigtig for både varmekomfort og klimaskærmen. Alle vinduer i dårlig stand udbedres løbende, når beboere indmelder problemer til bestyrelsen.

I 2018 og 2020 fik bestyrelsen gennemgået foreningens vinduer, som vurderes at være i god stand. Der skal udarbejdes en ny vedligeholdelsesplan inden for de kommende år, og her vil vinduernes stand igen blive gennemgået. På baggrund af den nye vedligeholdelsesplan kan det beslattes om der er behov for istandsættelse eller udskiftning af alle foreningens vinduer og altandøre.

63687 Michael Sæderup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Sæderup

Bestyrelsesmedlem

ID: e011c8cf-91b7-46c0-bdad-a21a40ef2b92

Tidspunkt for underskrift: 26-11-2023 kl.: 09:11:03

Underskrevet med MitID



63687 Maria Dradrach Law

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Bestyrelsesmedlem

ID: db442018-3873-4500-b787-6e827ee4fb8a

Tidspunkt for underskrift: 25-11-2023 kl.: 12:54:17

Underskrevet med MitID



63687 Nadia Tømmerup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nadia Tømmerup

Bestyrelsesmedlem

ID: fabe7a5c-1a2b-43ee-9bdd-51fc90f01dcf

Tidspunkt for underskrift: 27-11-2023 kl.: 00:13:51

Underskrevet med MitID



63687 Rasmus Henriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Henriksen

Bestyrelsesmedlem

ID: 7145ecfd-a949-44d3-b3f2-569cc32c6c74

Tidspunkt for underskrift: 24-11-2023 kl.: 17:50:41

Underskrevet med MitID



Pia Hallgren Münster-Swendsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Pia Hallgren Münster-Swendsen

Dirigent

ID: f457cb8c-de28-4a89-86cb-17d048a79e57

Tidspunkt for underskrift: 24-11-2023 kl.: 13:50:14

Underskrevet med MitID



63687 Frederik Drejøe Seidelin

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frederik Drejøe Seidelin

Forperson

ID: 7e0f9507-83f0-4b00-8ae4-ee158a9153b8

Tidspunkt for underskrift: 25-11-2023 kl.: 11:00:52

Underskrevet med MitID

