



Referat 2019 A/B Pegasus.

Onsdag den 20. november 2019 kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Pegasus, Nørre Allé 7, 2200 København N.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

0. Valg af dirigent og referent.
1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
4. Forslag
5. Valg af bestyrelse
6. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 82 andelshavere heraf 19 ved fuldmagt ud af i alt 154 andelshavere. Herudover deltog revisor Jørgen Andersen fra revisionsfirmaet Beierholm, advokat Caspar Schultz og administrator Dorte Lind begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Formand José Manuel Retsloff bød velkommen og foreslog herefter Caspar Schultz som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Dorte Lind blev valgt som referent.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig. Dog var generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig til endelige vedtagelse af forslag 1-5, der kræver at mindst 2/3 af foreningens samtlige medlemmer var til stede. Forslagene kan derfor alene vedtages foreløbigt.

Ad 1 Bestyrelsens beretning.

Formanden aflagde bestyrelsens beretning,

Der var enkelte spørgsmål til bestyrelsens beretning, som blev behørigt besvaret. Dirigenten konstaterede efterfølgende, at beretningen blev taget til efterretning. Beretningen vedlægges nærværende referat.

Ad 2 Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Revisor Jørgen Andersen gennemgik regnskabet for perioden 01.07.2018 - 30.06.2019, der var forsynet med en blank påtegning.

Der blev spurgt til overvejelser om vurderingsprincipper. Formanden oplyste, at bestyrelsen ikke for nærværende overvejer at stille forslag om skift af vurderingsprincip, og at foreningen ikke har historie for at have stort udsving i andelskronen, og således at alle skal kunne bo i foreningen.

Der var en længere debat om andelskronen, hvortil der er flere holdninger.

Der blev spurgt til vinduesprojektet, som bestyrelsen regner med at kunne gennemføre uden stigning i boligafgiften. Dette er muligt, fordi foreningen har opnået en besparelse ved omlægning af foreningens lån.

Der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet, som derefter blev sat til afstemning.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt med bestyrelsens forslag til andelskroneværdi på 10.050 kr.

Ad 3 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dorte Lind gennemgik budgettet for 2019/2020, som var baseret på en uændret boligafgift.

Der var spørgsmål til posten andre honorar, som blev besvaret af administrator.

Der var ikke yderligere spørgsmål til budgettet, som generalforsamlingen efterfølgende godkendte enstemmigt.

Ad 4 Forslag

Dirigenten konstaterede, at beslutningerne om forslag 1-5 om vedtagelse af altanprojekt og ændring af vedtægten, krævede kvalificeret flertal. Det betød, at to tredjedele af andelshaverne skulle være repræsenteret på generalforsamlingen og at to tredjedele af de repræsenterede skulle stemme for forslaget. Da to tredjedele ikke var repræsenteret, kunne forslagene vedtages foreløbigt, hvis mindst to tredjedele af de repræsenterede stemte for forslaget. I så fald skal forslaget vedtages endeligt på en senere generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af de fremmødte, uanset antal, skal stemme for.

Der var indkommet følgende forslag:

Forslag 1 - Helle og Tonni Haarlev Nielsen stiller forslag om en "børneventeliste".

"Hjemmeboende børn af andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Indtegningen kan først ske når barnet er fyldt 15 år og barnet kan først få tildelt en lejlighed efter det fyldte 18. år."

Mit forslag lyder på at "børneventelisten" skal gælde efter nuværende pkt. 5A og inden nuværende pkt. 5B. Således, at børnene bliver tilbudt en ledig lejlighed inden den bliver tilbudt til ekstern venteliste.

Helle Nielsen motiverede sit forslag.

Formanden bemærkede, at vedtagelsen ville være problematisk, da det ville betyde, at de som i dag står på foreningens eksterne venteliste, reelt ikke ville have nogen mulighed for at købe en andelslejlighed.

Efter en længere debat satte dirigenten forslaget til afstemning. Dirigenten kunne konstatere, at forslaget var forkastet, idet 14 stemte for og 68 stemte i mod.

Forslag 2 - Bestyrelsen stiller forslag om etablering af altaner.

A. Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at udføre fælles altanprojekt. Forslaget indebærer at bestyrelsen bliver bemyndiget til at indgå aftale med altanleverandør og teknisk rådgiver.

Formanden gennemgik kort, hvad der var oplyst på de tre orienteringsmøder, som bestyrelsen havde afholdt. Hensigten med forslaget var at opnå godkendelse til foreningsejede altaner, hvortil brugerne betaler et tillæg til boligafgiften, samt opnå bemyndigelse til myndighedsansøgninger og indgå aftaler, herunder finansieringsaftaler.

Der blev spurgt til det beløb, der skal betales, hvis der bliver opsat altan. Formanden oplyste, at det stadig var for tidligt at give et helt præcist svar på størrelsen, da det kommer an på det endelige projekt, som kommunen skal/kan/vil godkende, samt antallet af altaner.

Bestyrelsen vil arbejde for, at det er et projekt, som de fleste ønsker at deltage i.

Priserne på de enkelte altaner/nedgang fra stueareal blev også drøftet.

Der blev takket for det store gode stykke arbejde, som altangruppen havde udført.

I forhold til finansiering og ejerskab bemærkede formanden, at det er foreningen der sætter altanerne op og optager lån. Det er en risiko og gevinst alle andelshavere skal være med om. Og det er alle som får en altan, der skal betale en altanafgift. Når ejendommen så får en værdiforøgelse, kommer det alle til gode.

Efter yderligere debat satte dirigenten forslaget til afstemning og konstaterede, at alle stemte for, og forslaget blev derfor foreløbig vedtaget.

Forslag 3 - Bestyrelsen stiller forslag op optagelse af lån til etablering af altaner.

B. Hvis forslag A vedtages stiller bestyrelsen forslag om at altanprojektet finansieres ved at der optages et fastforrentet lån til bedst mulig rente med et udbetalt provenu på ca. 22 mio. kr. Bemyndigelsen indebærer, at bestyrelsen bliver bemyndiget til at optage lånet og låse kursen, når det vurderes mest fordelagtigt.

Emnet blev drøftet under forslag 2, og dirigenten satte straks forslaget til afstemning og konstaterede, at alle stemte for, og forslaget blev derfor foreløbig vedtaget.

Forslag 4 - Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 11B.

C. Hvis forslag A vedtages stiller bestyrelsen forslag om ændring af vedtægtens § 11 B

§ 11B

Altaner:

Bortset fra andele, der er beliggende i stueplan, er andelshaverne berettigede til at etablere altan. Mod såvel gaden (herunder den åbne gård) som de lukkede baggårde kan der, under forudsætning af tilladelse fra de offentlige myndigheder, etableres altaner individuelt.

Ansøgning indsendes til bestyrelsen, der er berettiget til at godkende ansøgningen, herunder udformning af altanen m.m.

Samtlige omkostninger ved etablering, nedtagning og eventuel udskiftning af altan afholdes af andelshaveren. Disse omkostninger regnes som forbedring og vurderes og nedskrives efter gældende regler.

Bestyrelsen påser, at altanerne får ensartet præg for hele ejendommen.

Vedligeholdelse (indvendig såvel som udvendig) af altaner påhviler andelshaveren jfr. § 9.

Erstattes med:

Foreningen kan beslutte at etablere altaner som et fælles foreningsprojekt. I så fald bortfalder ovenstående mulighed for at etablere individuelle altaner. Vedligeholdelse af altaner vil i så fald påhvile foreningen.

Da bestyrelsen gerne ville gennemføre altanprojektet som et foreningsprojekt, fandt bestyrelse at det gav mening at ændre vedtægten, så ikke andelshavere selv kunne få mulighed for at opsætte altan.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og konstaterede, at alle stemte for, og forslaget blev derfor foreløbig vedtaget.

Forslag 5 - Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens §§ 9 og 30.

Bestyrelsen stiller følgende vedtægtsændring:

§ 9, stk. 3

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet med det flertal, som i øvrigt kræves i henhold til nærværende vedtægter.

Foreslås flyttet til § 11, som ny stk. 6.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og konstaterede, at alle stemte for, og forslaget blev derfor foreløbig vedtaget.

Bestyrelsen stiller følgende vedtægtsændring:

§ 30

Bestyrelsen består af 7 medlemmer samt en 1. og en 2. suppleant. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær.

1. Suppleanten har mødepligt, og substituerer ved forfald fraværende bestyrelsesmedlemmer. Træder et bestyrelsesmedlem i en valgperiode helt eller periodisk ud af bestyrelsen, indgår 1. suppleanten som fuldgældigt bestyrelsesmedlem og 2. suppleanten bliver 1. suppleant.

2. Suppleanten har ikke mødepligt, fungerer efter ovenstående retningslinier og tilsendes indkaldelse samt referater fra bestyrelsesmøder. Fratræder mere end 2 af de valgte bestyrelsesmedlemmer i en valgperiode, supplerer bestyrelsen sig selv med suppleanter. Bestyrelsen kan i den forbindelse indkalde nye suppleanter til at udfylde de valgte suppleanters plads når sidstnævnte er indtrådt i bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges 1 person fra hver husstand. Bestyrelsesmedlemmer vælger for 1 år ad gangen. Genvælg kan finde sted.

Udtaler generalforsamlingen sin mistillid til ét eller flere af bestyrelsens medlemmer eller suppleanterne, er vedkommende pligtig til staks at træde tilbage.

Erstattes med:

Bestyrelsen består af 7 medlemmer samt et antal suppleanter, herunder en 1. suppleant. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær.

Der var spørgsmål til bestyrelsen arbejde og virke i foreningen, som blev uddybet af formanden.

Efter kort debat blev forslaget sat til afstemning, og dirigenten konstaterede, at alle stemte for, og forslaget blev derfor foreløbig vedtaget.

Forslag 6 - Bestyrelsen stiller forslag om etablering af lys på hovedtrapper.

Bestyrelsen foreslår at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at etablere intelligent lys i hovedtrapperummene. Det vil både spare strøm og give bedre belysning.

Pris ca. 220.000 kr. Udgiften forventes at kunne afholdes inden for driftsbudgettet.

Bestyrelsen havde draget erfaringer fra naboejendommen, hvor lyset blænder op, når nogen bevæger sig i ejendommen, og blænder ned igen, når der ikke er nogen, hvilket har vist sig at være en god investering. Det blev oplyst, at projektet koster ca. 10.000 kr. pr. opgang.

Bestyrelsen vil se på belysning af bagtrapperne på et senere tidspunkt.

Efter yderligere kort debat blev forslaget sat til afstemning, og dirigenten konstaterede, at alle stemte for, og forslaget blev derfor vedtaget.

Forslag 7 - Bestyrelsen stiller forslag om etablering af trådløs aflæsning af varme.

Bestyrelsen oplyste, at forslaget ville spare både tid og penge.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, og konstaterede at forslaget var vedtaget, idet 81 stemte for og 1 stemte i mod.

Ad 5 Valg af bestyrelse

Bestyrelsen samt suppleanter fra det forgangne år var alle villige til genvalg og blev valgt. Derudover ønskede Jonas A. Bruun, Malou Reyman og Maria Barbara Dong-Kruse at opstille til bestyrelsen, og blev valgt som suppleant aspiranter.

Bestyrelsen består af:

José Manuel Retsloff

Esben Humble Slotsbjerg

Barbara B. Hansen

Michael Falk-Sørensen

Astrid Hjorth Balle

Bastian Jerichow

Lars Ligaard Jensen

Refsnæsgade 28, 4.tv.

Refsnæsgade 28, 2. th.

Sjællandsgade 35, 1.

Refsnæsgade 28, 1.

Refsnæsgade 32, 4.tv.

Sjællandsgade 53, 2.th.

Nøddebogade 5, st.tv.

Suppleanter:

Omran Malik Eichen
Tine Gordua

Sjællandsgade 37, 2.
Refsnæsgade 34, 4.tv.

Suppleant aspiranter:

Jonas A. Bruun
Malou Reyman
Maria Barbara Dong-Kruse

Sjællandsgade 33, st.tv.
Nøddebogade 1, th.
Sjællandsgade 45, 1.tv.

Aspiranterne bliver suppleanter, når vedtægtsændringen er endeligt vedtaget.

Bestyrelsen har på et efterfølgende bestyrelsesmøde konstitueret sig med José Manuel Retsloff som formand.

Ad 6 Eventuelt.

Der var ønske om, at alle var med til at rydde op i vaskeriet, så det kunne blive et godt og pænt vaskeri.

Der var ønske til renovering af bagtrapper. Bestyrelsen oplyste, at det ikke havde første prioritet, men at man ville undersøge mulighederne for fremtidig vedtagelse.

Der blev talt om cykel oprydning. Dette foranstaltes af gårdlauget. Der var også ønske om flere cykelstativer.

Der blev påmindet om, at alle skal huske at ved foreningens affaldssortering, SKAL alt pap skæres i stykker.

Efter yderligere drøftelse af punkter, hævdede formanden generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.


Caspar Schultz, dirigent