



År 2008, torsdag den 4. december kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Pegasus.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

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
  - a) Bestyrelsen stiller forslag om valg af CEJ Ejendomsadministration A/S som ny administrator.
  - b) Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne – bilag 1 og 2
  - c) Stine Korsgaard og Alistair Walkers forslag til tilføjelse på vedtægternes § 11D – bilag 3
  - d) Bestyrelsens forslag om tilføjelse til husorden – bilag 4
  - e) Altanudvalget forespørgsel om interesse for altanlaug – bilag 5.
  - f) Reno Thorlund forslag til ændring af vedtægternes § 14, stk. 1,2,3 og 4 – bilag 6.
  - g) Usman Malik forslag til ændring af vedtægternes § 13 – bilag 7.
  - h) Birgit Poulsens forslag til ændring af vedtægternes § 13 – bilag 8.
5. Valg af bestyrelse
6. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættet under afstemning.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 57 andelshavere heraf 20 ved fuldmagt ud af i alt 150 andelshavere. Herudover deltog revisor Jørgen Andersen fra revisionsfirmaet Beierholm, administrator Dorte Lind og advokat Susanne Ipsen fra CEJ Ejendomsadministration A/S samt advokat Ulla Andersson fra tidligere administrator Gangsted-Rasmussen.

Formand Mads Munch Andreassen bød velkommen til de tilstedeværende og startede med at præsentere deltagerne fra foreningens nye administrator Dorte Lind og advokat Susanne Ipsen.

Formand Mads Munch Andreassen foreslog herefter advokat Ulla Andersson fra advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen, som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Advokat Ulla Andersson foreslog derefter Dorte Lind fra CEJ Ejendomsadministration som referat, hvilket forsamlingen tillige tilsluttede sig.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekreterede beslutningsdygtighed i det 1/5 andelshavere var til stede.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Dirigenten gjorde opmærksom på at de fremsatte forslag til vedtægtsændringer krævede kvalificeret flertal, hvilket indebar, at mindst 2/3 af samtlige medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, og at 2/3 af samtlige medlemmer stemte for forslagene. Imid-



lertid var der intet til hinder for, at forslagene blev behandlet selv om mindre end 2/3 af foreningens medlemmer var tilstede og kunne foreløbigt vedtages, såfremt 2/3 af de fremmødte på generalforsamlingen stemte for forslagene. Herefter ville der, til forslagernes endelige vedtagelse, skulle afholdes en ny generalforsamling, hvor blot 2/3 af de fremmødte, stemte for forslagene.

### **Ad 1 Bestyrelsens beretning.**

Formand Mads Munch Andreasen aflagde beretning for det forgangne år.

Beretningen blev sat til debat. Ingen havde nogen kommentarer.

Beretningen blev herefter 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 01.07.2007 - 30.06.2008, der var forsynet med en blank påtegning.

Årets resultat var positivt med kr. 606.839. Heraf havde foreningen afdraget kr. 1.772.521 på prioritetsgælden, således at det likviditetsmæssige underskud androg kr. 1.165.682.

Ejendommens værdi var uændret på kr. 228.000.000.

Egenkapitalen var i henholdt til det udsendte regnskab opgjort til kr. 96.252.504 svarende til en andelskroneværdi pr. kvadratmeter kr. 9.013. Der var hensat i alt kr. 83.739.690 til bygningsrenovering og udskudt skat. Revisor Jørgen Andersen bemærkede, at med den seneste landsretsdom var det fornuftigt tillige at hensætte til skat til den sidste lejlighed var solgt.

Revisor Jørgen Andersen bemærkede yderligere, at valuarvurderingerne i dag ofte var under de offentlige vurderinger, og derfor var det fornuftigt, at bestyrelsen ikke satte andelskronen højere. Det var også værd at bemærke, at andelsværdien ikke var faldet, hvilket skyldtes, at bestyrelsens havde holdt foreningen i god stand.

Revisor Jørgen Andersen oplyste, at noterne til regnskab fremgik af siderne 12-21. På siderne 22-27 (beboeroversigten) fremgik værdierne for de enkelte andele. Andelsværdierne udgør det beløb, som lejligheden i overensstemmelse med lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, legalt kan sælges for. Hertil er andelshaveren ved salg berettiget til at tage sig betalt for værdien af eventuelle forbedringer i lejligheden. Sidstnævnte dog til nedskrevet værdi efter andelsboligforeningens gældende regler for afskrivning på baggrund af en sagkyndigs vurdering af oprindelig pris for forbedring.

Regnskabet blev sat til debat. Ingen havde nogen kommentarer.

**Regnskabet blev godkendt med bestyrelsen forslag til andelsværdi på kr. 9.013.**

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

Dorte Lind gennemgik budgettet for 2008/2009, som blev uddelt til de fremmødte andelshavere ved ankomst, og bemærkede, at der i budgettet var indregnet en boligafgiftstigning på 2%, som besluttet på generalforsamling i 2005.

Det fremgik, at foreningen forventede indtægter for kr. 7.898.990 og udgifter på i alt kr. 5.218.335, således at resultatet før betaling af prioritetsrenter og afskrivninger androg 27.618. Efter betaling af prioritetsafdrag på kr. 1.800.000 ville det likviditetsmæssige underskud udgøre kr. 1.772.382.

En beboer havde spørgsmål til foreningens hjemmeside. Formand Mads Munch Andreasen oplyste, at hjemmesiden skulle være så alle kunne se alt, men også være et arbejdsredskab for bestyrelsen, til ajourføring af ventelister m.v. Bestyrelsen havde søgt det bedste og billigste tilbud. Der havde været benyttet konsulentbistand til denne løsning. Det lød som mange penge, men kravspecifikation kostede rigtig mange penge. Endvidere havde bestyrelsen fået oplyst af en sagkyndig, at tilbuddet ikke var så dyrt endda.

En andelshaver spurgte, om foreningens budget nogen siden ville komme i plus. Det afhæng af ejendommens fremtidige vedligeholdelse, samt foreningens afdrag på gæld. Det kunne oplyses, at samtlige lån var fastforrentet.

**Der var ikke flere spørgsmål og generalforsamlingen godkendte enstemmigt budgettet.**

Budget vedlægges nærværende referat.

### **Ad 4 Forslag**

- a) Bestyrelsen stiller forslag om valg af CEJ Ejendomsadministration A/S som ny administrator.

**Forslaget blev uden bemærkninger enstemmigt vedtaget.**

- b) Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne – bilag 1 og 2

Dirigenten gjorde opmærksom på at bilag 1 alene omfattede sproglige ændringer.

**Der var ingen bemærkninger til bilag 1, og forslaget var herefter foreløbigt vedtaget.**

Bilag 2

I § 11 - forandringer - bestyrelsen ønskede et afsnit sat ind.



**Der var ingen bemærkninger til § 11, og forslaget var herefter foreløbigt vedtaget.**

I § 12 - fremleje - ønskede bestyrelsen flere ændringer. Formand Mads Munch Andreasen oplyste, at man ville lempe bestemmelsen, så der ikke længere skulle være en særlig grund til fremleje, dog skulle tilladelse til fremleje fortsat godkendes af bestyrelsen. Man kunne spare 2 måneders fremleje op pr. år. Når man så havde benyttet sig af denne ret og flyttede tilbage, kunne man igen spare op. Man kunne dog ikke spare op, mens man fremlejer.

Forslaget blev sat til afstemning.

Der var 1 stemme imod

**Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget.**

§ 14 – overdragelse af andel

Formand Mads Munch Andreasen oplyste, at det alene var tanken at gøre bestemmelsen mere læsevenlig, der ville ikke være tale om nogen realitetsændring, men man præciserede indholdet ved at foretage en ny opdeling af ventelisterne.

Forslaget blev sat til debat og derefter til afstemning.

Der var 3 stemmer imod forslaget.

**Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget.**

§ 19 – i starten af teksten står ”straks på overdragelsesdagen....” ændres til ”Snarest muligt og senest 14 dage efter overdragelsesdagen...”

**Der var ingen bemærkninger til § 19, og forslaget var herefter foreløbigt vedtaget.**

§ 26 – indkaldelse til generalforsamling - tilføjelse vedr. regnskab og budget, restance og påkrav. Formand Mads Munch Andreasen oplyste, at der skulle være tale om en reel restance og ikke blot fordi man f.eks. flyttede mellem 2 lejligheder.

**Der var ingen bemærkninger til § 26, og forslaget var herefter foreløbigt vedtaget.**

§ 30 - bestyrelsen kunne indkalde nye suppleanter, såfremt nogen fra bestyrelsen udtrådte.

Formand Mads Munch Andreasen oplyste, at man ville indkalde ved opslag i opgangene, og oplyste endvidere, at bestyrelsen ikke sad og valgte selv.

Forslaget blev sat til debat og derefter til afstemning.

**Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget.**



c) Stine Korsgaard og Alistair Walkers forslag til tilføjelse på vedtægternes § 11D – bilag 3

### Udgang til gård:

#### § 11 D

Andele beliggende i stuen i **Fensmarkgade 25 og 27 (som kun har udgang til gårdareal gennem kælder)** kan, under forudsætning af tilladelse fra de offentlige myndigheder, etablere en udgang til den åbne gård.

**Udgangen kan ende i en mindre repos/en mindre terrasse imellem gulv og fortovsniveau til brug for andelshaveren, eller der kan henstilles et mindre møblement ved trappen, ligesom der i begge tilfælde kan etableres let beplantning**

Ansøgning indsendes til bestyrelsen, der er berettiget til at godkende ansøgningen, herunder udformning af udgangsparti og trappe **samt eventuel repos/terrasse, møblement og beplantning.**

Samtlige omkostninger ved etablering, fjernelse og eventuel udskiftning af udgang og trappe **samt evt repos/terrasse** afholdes af andelshaveren.

Disse omkostninger regnes som forbedring og vurderes og nedskrives efter gældende regler.

Bestyrelsen påser, at udgange **og/eller reposer/terrasser** får et ensartet præg for hele ejendommen.

Vedligeholdelse (indvendig såvel som udvendig) af udgangsparti og trappe **samt eventuel repos/terrasse** påhviler andelshaveren jfr. §10

Stine Korsgaard og Alistair Walkers redegjorde for deres forslag.

Man havde godt nok vinduer til gården, men man kunne ikke umiddelbart gå ud i gården. Det drejede sig om 4 lejligheder. Økonomien skulle være ligesom altanprojektet.

Forslaget blev sat til debat og derefter til afstemning.

Forslaget "mest vidtgående" blev ikke vedtaget.

Forslaget "mindst vidtgående" undlod 2 at stemme.

**Forslaget "mindst vidtgående" var herefter foreløbigt vedtaget.**



d) Bestyrelsens forslag om tilføjelse til husorden – bilag 4.

#### **AFSNIT OM STØJ OG LARM UDVIDDES FRA:**

**Støj og larm** er meget irriterende for dem der skal høre på det! Vis hensyn til andre beboere. Undgå unødigt støj i lejligheden såvel som på ejendommens fællesarealer. Arbejder i lejlighederne, der afgiver støj, skal udføres mellem 8.00 og 20.00 ligesom søn- og helligdage bør undgås.

#### **MED FØLGENDE TILFØJELSE:**

Større eller længerevarende ombygnings- eller istandsættelsesarbejder som medfører støj må udelukkende foregå på hverdage i tidsrummet 8.00 til 16.00

Forslaget blev sat til debat og derefter til afstemning.

4 stemte imod og 1 undlod at stemme.

**Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget.**

#### **AFSNIT OM OPGANGENE UDVIDDES FRA:**

**Opgangene** skal vi holde rene og ryddelige. Af hensyn til brandfare må du ikke stille skraldeposer, møbler og andre ting på for- eller bagtrapper. Gentagne overtrædelser af denne regel vil medføre opsigelse/eksklusion.

Hvis du kommer til at svine trappen meget til f.eks. i forbindelse med istandsættelse skal du sørge for at vaske den bagefter.

#### **MED FØLGENDE TILFØJELSE:**

Ved ombygninger, istandsættelser og lignende der kan indebære risiko for væsentlig slitage eller beskadigelse af trappen, skal denne beskyttes ved udlægning af masonitplader eller lignende efter viceværten eller bestyrelsens anvisninger. Ligeledes skal skader på trappen og opgangen i øvrigt ved istandsættelser eller flytning anmeldes til viceværten eller bestyrelsen og repareres efter disses anvisning.

Forslaget blev sat til debat og derefter til afstemning.

1 stemte imod forslaget.

**Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget.**

e) Altanudvalget forespørgsel om interesse for altanlaug – bilag 5.



Altanudvalget har lavet en prøveansøgning om altaner til Københavns kommune og fået afslag på enkelvise altaner begrundet med, at vi bor i et bevaringsværdigt område, hvor man ønsker ensartethed.

I følge center for by-design er det derimod ikke noget problem, hvis vi laver en helhedsløsning, hvor der etableres altaner i hele bygningen.

Et foreløbigt tilbud lyder på:

165 stk. altaner af type A1. 1500mm x 3000mm, med montering og etablering af dørhuller og isætning af 2-fags døre: I alt kr. 9.897.333,- ex. moms. Dette svarer ca til 300 kr pr lejlighed om måneden ved en finansiering over 30 årigt lån.

Altanudvalget ønsker hermed at spørge generalforsamlingen om der er interesse for, at altanlaug og bestyrelse går videre med ideen, og efterfølgende fremlægger et forslag på en generalforsamling til endelig beslutning.

Der kan være tale om to modeller:

Forslag 1: Alle som kan få altan skal have altan (stuelejligheder får gårdaltan/udgang til gård )

Forslag 2: Det bliver delt op i områder:

Sjællandsgade åben gård

Sjællandsgade mod vej

Fensmarksgade

Refnæsgade

Nøddebogade

Skal der arbejdes videre med ideen om fælles altanprojekt, og i så fald hvilken model?

Dirigenten gennemgik forslaget

Bjarne Nielsen spurgte, om ejendommen er bevaringsværdig, hvilket blev benægtet.

Forslaget blev sat til debat, men da ingen fra udvalget var til stede, blev generalforsamlingen enige om, at opfordre altanudvalget til arbejde videre med sagen.

f) Reno Thorlund forslag til ændring af vedtægternes § 14, stk. 1,2,3 og 4 – bilag 6.

**Vedtægterne, her i uddrag, ændres fra:**

## §14

**Overdragelse af andel:**



Andelshaveren skal have beboet andelsforeningen i minimum 1 år for at opnå ret til videresalg af lejligheden. Andelshaveren kan stadigvæk sælge sin lejlighed, men retten til videresalg overgår til bestyrelsen. Bestyrelsen kan dispensere fra denne regel.

Har andelshaveren beboet sin andelslejlighed i minimum 1 år umiddelbart forud for overdragelsen og ønsker andelshaveren at fraflytte andelsboligforeningen, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel efter følgende retningslinier:

1. To andelshavere i ejendommen kan indbyrdes aftale bytte eller salg af deres respektive andele til hinanden. Ved en sådan bytning bortfalder hidtidig anciennitet.
2. En andelshaver kan bytte sin lejlighed med en andelshaver i anden andelsboligforening.
3. Andelen kan overdrages herunder ved testamente til nært beslægtede (søskende samt personer i lige op- og nedstigende linie), til ægtefælle eller til en samlever, der har haft fælles husstand med andelshaveren (tilmeldt folkeregisteradressen) i mindst 2 år før overdragelsen.
4. Såfremt ingen i personkredsen, nævnt under punkt 3 ønsker at overtage/købe andelen, skal den tilbydes omboende andelshavere, vertikalt eller horisontalt, såfremt disse er optegnet på en hos bestyrelsen beroende liste med henblik på sammenlægning af den ledige lejlighed med deres egen .... (§ FORTSÆTTER)

#### **TIL: PUNKT 1, 2, 3 og 4 ERSTATTES AF:**

1. Andelen kan overdrages herunder ved testamente til en af andelshaveren udpeget myndig person, med mindre det drejer sig om den tiloversblevne/fraflyttede lejlighed ved intern flytning. En sådan andel overdrages efter punkt 4.
2. Hvis den i punkt 1 udpegede person allerede er andelshaver i foreningen skal vedkommende afhænde sin lejlighed i forbindelse med overtagelsen af den nye andel med mindre det drejer sig om en lejlighed som sammenlægges med den tilkøbte lejlighed. I så fald gælder betingelserne for sammenlægning § 14 punkt 4
3. Hvis en andelshaver overtager en anden lejlighed iflg. punkt 1 og 2 og skal afhænde den tiloversblevne lejlighed sker dette uden indstillingsret idet den tiloversblevne andel overdrages iflg. punkt 4
4. Såfremt andelshaveren ikke har, eller ønsker at benytte sig af sin, indstillingsret skal andelen tilbydes omboende andelshavere, vertikalt eller horisontalt, såfremt disse er optegnet på en hos bestyrelsen beroende liste med henblik på sammenlægning af den ledige lejlighed med deres egen. .... (§ FORTSÆTTER)

Der konsekvensrettes mht henvisninger.

Reno Thorslund gennemgik sit forslag.





Der var meldinger om, at det var imod ånden i andelsboligforeningen, idet andelsboligforeningen var for dem som boede der, og ikke for dem, der havde valgt at flytte.

Bestyrelsen holdning var, at det var væsentligt, at man havde en intern venteliste, så beboerne havde mulighed for at flytte internt.

Efter en kort debat blev forslaget sendt til afstemning.

**Forslaget blev ikke godkendt.**

g) Usman Malik forslag til ændring af vedtægternes § 13 – bilag 7.

**§ 13 ÆNDRES FRA:**

### §13

**Husorden:**

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Det er forbudt at holde hund i ejendommen.

**TIL:**

### §13 ,

**Husorden:**

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Det er tilladt at holde hund under følgende betingelser:

1. Hver andelshaver må højst have en hund.
2. Hunden må ikke være til gene for andre beboere, ved at støje (herunder både ved løb i lejlighed og gøen) eller udvise aggressiv adfærd.
3. Hunden skal på samtlige fællesarealer i ejendommen, inde som ude, føres i snor.
4. Andelshaveren skal tilsigte at hunden ikke besørger på ejendommens arealer og fortovene omkring ejendommen, og omgående fjerne hundens efterladenskaber såfremt det alligevel sker.

Ved gentagne eller alvorlige overtrædelser af et eller flere af ovennævnte punkter kan bestyrelsen kræve at hunden afskaffes.

Usman kommenterede sit forslag og mente, at ikke alle andelshavere ville have hund.

Der var flere kommentar til forslaget.

Der blev spurgt, om bestyrelsen følte sig klædt på til at skulle håndtere evt. klager. Bestyrelsen svarede, at det ville være meget svært at håndtere klager.



Forslaget blev sat til afstemning.

**Forslaget blev ikke vedtaget.**

h) Birgit Poulsen forslag til ændring af vedtægternes § 13 – bilag 8.

**§ 13 ÆNDRES FRA:**

### §13

**Husorden:**

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Det er forbudt at holde hund i ejendommen.

**TIL:**

### §13

**Husorden:**

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Det er forbudt at holde hund i ejendommen. Bestyrelsen kan dog i særlige tilfælde dispensere fra dette og tillade hundehold.

Man gennemgik samtidig Birgit Poulsens forslag, idet hun har en lægeordineret hund.

En andelshaver ønskede at få at vide, om bestyrelsen havde reageret på, at Birgit Poulsen allerede havde anskaffet sig en hund til trods for forbuddet i vedtægterne.

Formanden Mads Munch Andreassen oplæste brevet, der var blevet sendt til Birgit Poulsen. I brevet gjorde han opmærksom, at man havde observeret, at hun havde anskaffet sig en hund i strid med vedtægternes bestemmelse.

Forslaget blev debatteret og konklusionen blev, at bestyrelse ville kunne opsætte betingelser for hundeholdet.

Forslaget blev sat til afstemning.

7 stemte imod forslaget, 5 undlod at stemme og 41 stemte for forslaget.

**Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget.**

### **Ad 5 Valg af bestyrelse**

Af den fungerende bestyrelse var alle villige til genvalg med undtagelse af Anne Böcher Lassen. Endvidere opstillede Usman Malik, Reno Thorslund, Monica Andersen, Christoffer Marxen, Omran Malin Eichen, og Graig Bevan.

Efter skriftlig afstemning består bestyrelsen af følgende:



Manuel José Retsloff  
Maria Brøndsted  
Mads Munch Andreassen  
Craig Bevan  
Neriman Dönmez  
Marie Daugaard  
Henrik Lund

Refsnæsgade 28, 4.tv.  
Sjællandsgade 47, 2.tv.  
Sjællandsgade 53, 3.tv.  
Sjællandsgade 33, 2.tv.  
Refsnæsgade 32, 2.th.  
Sjællandsgade 39, 1.  
Refsnæsgade 30, 1.tv.

Suppleanter til bestyrelsen er følgende andelshavere:

Omran Malik Eichen  
Monica Andersen

Fensmarksgade 25, 4.tv.  
Sjællandsgade 53, 2.th.

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

#### **Ad 6 Eventuelt.**

Det blev oplyst at der pr. 1. januar 2009 ville komme højere vandpriser i Københavns Kommune. Måske burde man indføre vandmålere i de enkelte lejligheder.

En beboer ønskede at få oplyst, om man kunne overnatte i beboerlokalet, hvortil formanden svarede, at det kunne man egentlig ikke. Bestyrelsen ville gerne undersøge sagen, men havde endnu ikke taget stilling til dette.

Bestyrelsen oplyste at der måske blev plads til 20-25 personer til spisning. Måske flere til en fodboldkamp.

I forbindelse med opsætning af postkasser, mente en beboer, at der ville komme mere rod i opgangene, idet reklamer måske bare ville blive smidt ovenpå postkasserne. Det blev drøftet, om man eventuelt skulle sætte kurve op.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 22.07 og takkede for god ro og orden.

Dato: 21/1. 09

Dorte Lind, referent