



REFERAT

Ekstraordinær generalforsamling

År 2019, onsdag den 23. oktober kl. 18:00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Rentegården.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i foreningens fællesrum, Rentemestervej 44, kld., var fremsendt fra administrators kontor den 11. oktober 2019.

Den ekstraordinære generalforsamling havde følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Ændring af vedtægternes regler for sammenlægning af lejligheder
3. Bemyndigelse til at udtage stævning mod andelshaver
4. Vedtægtspræcisering vedr. regler for fremleje til familiemedlemmer
5. TV-inspektion af bygningens kloakker
6. Omlægning af lån
7. Ændring af vandopgørelse for 2020 og fremadrettet
8. Suppleanter til bestyrelsen
9. Midtvejsberetning herunder orientering om installation af individuelle vandmålere

Jf. vedtægterne kan kun forslag, der har givet anledning til indkaldelsen behandles.

Formand, Gunilla Bjørk Valsted bød velkommen og præsenterede foreningens advokat Allan Thomsen, og administrator Christian Tellefsen.

Baggrund for indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

Beboerne i Rentegaarden indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med henblik på at tydeliggøre og præcisere vedtægter vedr. sammenlægninger og salg med henblik på fremleje (forældrekøb).

Herudover bedes generalforsamlingen give bemyndigelse til at udtage stævning mod en andelshaver. Ydermere har bestyrelsen behov for at drøfte kommende renoveringer i foreningen. Bestyrelsen har konstateret, at bygningen på flere områder kræver vedligeholdelse, som indebærer større udgifter. Vi har eksempelvis flere gange oplevet at kloakkerne flyder over ved regnskyl ligesom der er kommet fugtpletter på væggene i fælleslokalet. Dette skyldes med al sandsynlighed problemer med grundvandsspejlet og vores kloakker. Bestyrelsen har holdt møde med DBE Lyngholm, som bekræfter dette. Lyngholm anbefaler kraftigt, at foreningen hurtigst muligt foretager en TV-inspektion af kloakkerne for at fastslå om og i hvilket omfang disse er beskadiget.

En manglende håndtering af bygningsmæssige forhold kan potentielt indebære betydelige merudgifter på sigt, hvorfor der er behov for at drøfte håndteringen heraf.

Endeligt bedes generalforsamlingen tage stilling til bestyrelsens indstilling om at udgifter til vandforbrug indgår i driften af ejendommen.



Punkt 1. Valg af dirigent

Christian Tellefsen blev uden modkandidater valgt som dirigent og referent, og konstaterede, at 26 (inkl. ekskluderet andelshaver) andele var repræsenteret enten personligt eller ifølge fuldmagt .

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekretede beslutningsdygtighed.

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

Dirigenten oplyste ekskluderet andelshaver om, at han fordi han er ekskluderet, ikke har stemmeret på generalforsamlingen, hvilket både bestyrelsen og Allan Thomsen var enig i.

Ekskluderet andelshaver meddelte som svar hertil, at han ville have ført til referat at han protesterede i mod det, men at han i øvrigt ikke mente at det skulle medføre yderligere diskussion nu.

Fuldmagt udstedt til ekskluderet andelshaver, skulle således overgå til anden fuldmagtshaver.

Punkt 2. Ændring af vedtægternes regler for sammenlægning af lejligheder

Vedtægterne vedr. sammenlægninger er uklare omkring, hvor mange andelsboliger der kan sammenlægges, herunder om allerede sammenlagte andelsboliger kan sammenlægges. Bestyrelsen forelagde spørgsmålet for generalforsamlingen den 3. juli 2019, som konstaterede, at det ikke i medfør af de nuværende retningslinjer er tilladt at sammenlægge mere en to oprindelige andele.

På den baggrund ønsker bestyrelsen at ændre vedtægterne således, at reglerne for sammenlægning præciseres.

Vedtægternes nuværende § 3, stk. 3.,

Stk. 3. Det skal dog være mulig at sammenlægge andelslejligheder op til et areal på 150 m² for den sammenlagte lejlighed, som herefter opnår status som én andel. Såfremt det er mulig at opnå dispensation hos Københavns Kommune for et større areal end 150 m², kan dette tillades.

Forslag til ny § 3, stk. 3.,

Stk. 3. Det skal dog være muligt at sammenlægge andelslejligheder op til et areal på 150 m² for den sammenlagte lejlighed, som herefter opnår status som én andel. Såfremt det er muligt at opnå dispensation hos Københavns Kommune for et større areal end 150 m², kan dette tillades. Det skal ikke være muligt at sammenlægge 3 oprindelige andele, hvilket omfatter tilfælde, hvor en allerede sammenlagt lejlighed (2 oprindelige andele) sammenlægges med en ny.

Generalforsamlingen bedes tage stilling til om vedtægternes § 3, stk. 3, skal ændres jf. ovenstående forslag.

Bestyrelsen motiverede forslaget, hvorefter der var en drøftelse af forslaget, idet det principielle havde været drøftet på den ekstraordinære generalforsamling 3. juli 2019, således at man kun manglede at tage stilling til selve vedtægtsændringen.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning og konstaterede at 22 stemte for, hvorfor forslaget var endeligt vedtaget.



Punkt 3. Bemyndigelse til at udtage stævning mod ekskluderet andelshaver

Ved den ekstraordinære generalforsamling den 3. juli 2019 blev det med solidt flertal fastslået, at den nuværende vedtægt ikke tillader sammenlægning af 3 oprindelige andele. Ejeren af en allerede sammenlagt andelslejlighed, kan derfor ikke sammenlægge med endnu en lejlighed.

Som naturlig følge heraf, kan andelshaveren ikke opfylde den bopælspligt, der gælder i foreningen og skal derfor sælge den ene af sine andele.

Bestyrelsen har forsøgt at indgå forlig med andelshaveren. Andelshaveren vil ikke indgå forlig uden at modtage et større kompensationsbeløb.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at udtage stævning mod andelshaveren.

Advokat Allan Thomsen, redegjorde for forløbet frem til i dag, og da foreningen har ekskluderet en andelshaver, fordi han ikke vil sælge den ene af sine andele, og man gennem længere tid, har forsøgt at indgå et forlig i sagen, med ekskluderet andelshaver og dennes advokat, uden at det er lykket, er næste skridt at foreningen udtager stævning, hvilket man ønsker generalforsamlingens accept til. Alternativet er at beklage og trække eksklusionen tilbage.

Advokat Allan Thomsen meddelte endvidere, at man når man er ekskluderet, mister en del rettigheder, men stadig har forpligtigelser i forhold til foreningen.

Advokat Allan Thomsen oplyste på et spørgsmål herom, at foreningens økonomiske risiko i forhold til en sag, med værst tænkelige udfald, vurderes til at udgøre kr. 400.000, fra der udtages stævning til sagen slutter. De kr. 400.000 vurderes fordelt med kr. 200.000 til omkostninger og kr. 200.000 til erstatning. Vindes sagen, er det advokat Allan Thomsens vurdering, at foreningen ingen udgifter får i forhold til selve sagen.

Advokat Allan Thomsen har frem til d.d. udført arbejde for kr. 75.000 i sagen, hvoraf halvdelen er faktureret.

Ekskluderet andelshaver meddelte, at han ikke er enig i Allan Thomsen og bestyrelsens tolkning af vedtægterne, og at han således godt kan sammenlægge lejlighederne som ønsket.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at 21 stemte for, hvorfor forslaget blev vedtaget.

Punkt 4. Vedtægtspræcisering vedr. regler for fremleje til familiemedlemmer

Ændringen af vedtægternes § 9, stk. 3 om fremleje ved generalforsamlingen d. 13. december 2018 har han den konsekvens, at vores vedtægter kan tolkes som, at foreningen tillader køb af lejlighed med direkte henblik på fremleje (forældrekøb).

Ifølge vedtægterne kan andelshavere sælge deres lejlighed til nære familiemedlemmer, som vil bebo lejligheden. Ifølge den ændrede § 9, stk. 3, kan andelshavere uden særlig begrundelse fremleje til nære familiemedlemmer i mere end 2 år.

Det er bestyrelsens opfattelse, at køb med direkte henblik på at fremleje (forældrekøb) aldrig har været hensigten med at ændre § 9, stk. 3. Uanset vedtægterne ikke indeholder et udtrykkeligt forbud mod forældrekøb, så er det væsentligt, at en generalforsamling tager stilling til, om det er tilladt at købe en



andelslejlighed direkte med henblik på fremleje. Foreningen har ikke tidligere anvendt begrebet forældrekøb og bestyrelsen mener, at et forhold som dette, der kan have indvirkning på foreningen i fremtiden, bør forelægges andelshaverne på en generalforsamling.

Bestyrelsen indstiller til, at vedtægten vedr. fremleje præciseres således, at en andelsbolig kun kan fremlejes efter andelshaveren har beboet sin lejlighed i mindst 6 måneder.

Vedtægternes nuværende § 9, stk. 1.,

§ 9 Fremleje

En andelshaver er med særlig begrundelse berettiget til at fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens forudgående godkendelse i op til to år.

Forslag til ny § 9, stk. 1.,

9 Fremleje

En andelshaver, der som andelshaver, har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er med særlig begrundelse berettiget til at fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens forudgående godkendelse i op til to år.

Generalforsamlingen bedes tage stilling til om vedtægternes § 9, stk. 1 skal præciseres jf. ovenstående forslag.

Formanden gennemgik forslaget, hvorefter der var en debat, hvor følgende bl.a. blev nævnt/svaret

- Tidligere bestyrelse har accepteret at to andelshavere fik lov til at købe og straks fremleje til familie
- Andelshaveren har altid ansvaret i forhold til lejerer, så det er andelshaveren A/B henvender sig til, hvis der er problemer i lejligheden, også hvis den er udlejet.
- En andelshaver synes ikke det er i orden, hvis det skal få betydning for én nuværende andelshavers salg, idet hun allerede har anmodet om at sælge til sin datter, der straks vil fremleje til sin datter (andelshavers barnebarn).
- Hvis det ikke præciseres, kan udfordringen blive, at familier holder fast i lejligheder, og at det kan blive svært at få folk (lejerne, selv hvis det blev muligt i vedtægterne) til at deltage bestyrelsesarbejde og generalforsamlinger m.v.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede at 21 stemte for, hvorfor forslaget blev vedtaget.

Punkt 5. TV-inspektion af bygningens kloakker

Foreningen har den seneste tid haft udfordringer med oversvømmede kloakker under kraftige regnskyl. Herudover har bestyrelsen bemærket, at der er kommet fugtskade på væggene i fælleslokalet ligesom der er våde i kælderen.

Bestyrelsen har været i kontakt med DBE Lyngholm, som oplyser, at kloakkerne formentlig er beskadiget. Beskadigelsen har medført, at grundvandsspejlet er steget, hvilket ifølge Lyngholm formentlig har forårsaget fugtskaderne på væggene i fælleslokalet og de mange våde pletter i kælderen. Hvis det er tilfældet kan det forårsage skade på ejendommens fundament hvilket potentielt kan indebære betydelige merudgifter for foreningen.



Bestyrelsen er ikke bevidst om hvornår kloaksystemet sidst er blevet synet hvilket taler for at der bør reageres.

Lyngholm anbefaler på det kraftigste, at foreningen hurtigst muligt foretager en tv-undersøgelse af ejendommens kloaksystemet for at fastslå om og i hvilket omfang kloakkerne er beskadiget. På baggrund af tv-undersøgelsen vil Lyngholm udarbejde en rapport til brug for en videre vurdering af udfordringerne på ejendommen.

Lyngholm har givet et estimeret tilbud på 57.600 kr. inkl. moms.

Tilbuddet omfatter, ud over tv-inspektionen, også rensning af kloakledninger (op til 200 mulige kloakstræk), tømning og rensning af 12 sandfangsbrønde mv. Lyngholm oplyser, at prisen justeres op eller ned alt efter hvor mange rensninger der reelt skal foretages.

Tilbuddet omfatter ikke forbrug af spulevand og aflæsningsafgift for sand fra sandfang mv.

Henset til risikoen for betydelige merudgifter på sigt som følge af manglende håndtering, indstiller bestyrelsen, at generalforsamlingen godkender det estimerede tilbud med tillæg af evt. forbrug af spulevand mv fra Lyngholm og at bestyrelsen hurtigst muligt iværksætter tv-undersøgelse mv. Udgiften finansieres i driften.

Thomas Stig Mårtensson og Rawa Najat Mahmoud gennemgik og motiverede forslaget, som efterfølgende medførte en debat, hvor man bl.a. drøftede nødvendigheden af en tv-inspektion, fordi Jacob Klit-Hansen oplyste, at den tidligere bestyrelse, for ca. 7 år siden, har fået foretaget en inspektion, således at der dermed allerede er en vurdering af hvad der bør laves, selvom det bestemt kan have ændret sig på 7 år. Den nye bestyrelse har ikke modtaget evt. rapporter m.v., men hører om LMJ evt. har tegninger over kloakkerne, og undersøger om der allerede findes dokumentation for hvad der skal laves, inden der bestilles en tv-inspektion.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede at 23 stemte for, hvorfor forslaget blev vedtaget.

Punkt 6. Omlægning af lån

Set i lyset af de fordelagtige renter, har administrator anbefalet, at foreningens lån omlægges. Ifølge administrator er der på nuværende tidspunkt mange penge at spare.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til, i samarbejde med administrator, at omlægge foreningens nuværende lån, og til at forlænge til 30 års løbetid.

Dirigenten præciserede at der var tale om begge foreningens lån, og at formålet ud over at udnytte den lave rente, også er at forlænge løbetiden til 30 år, for at få et større råderum i den årlige drift. Der omlægges til ét fastforrentet lån med afdrag og 30 års løbetid.

Dirigenten konstaterede ved den efterfølgende afstemning, at forslaget blev enstemmigt vedtaget.



Punkt 7. Ændring af vandopgørelse for 2020 og fremadrettet

Som oplyst i flere referater fra bestyrelsesmøder, mener bestyrelsen, at nuværende metode for opgørelse af vandregnskab er uhensigtsmæssig, da metoden både er ugennemsigtig og upræcis ift. det faktiske forbrug.

Det er bl.a. vanskeligt at danne et overblik over antallet af personer i lejlighederne uden at skulle agere "dyneløftere", hvilket bestyrelsen finder uhensigtsmæssigt.

Bestyrelsen er af den holdning, at foreningen er bedre tjent med en metode, der er gennemsigtig og mere præcis ift. det faktiske forbrug.

Derfor lægges der op til, at løsningen på længere sigt vil være at få installeret individuelle vandmålere, der løbende opgør det faktiske forbrug. På den korte bane indstiller bestyrelsen til, at den nuværende metode afskaffes, og at vandforbruget kommer til at indgå i ejendommens drift.

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens accept af, at vandforbruget fra 1. februar 2020 kommer til at indgå i ejendommens drift, hvorfor beboerne fra 1. februar 2020 ikke længere opkræves acontovand.

Bestyrelsen motiverede forslaget, hvorefter der var en kort drøftelse af det, hvor følgende blev nævnt/svaret,

- Når udgiften fremover indgår i driften, vil en del af den nuværende indbetaling til acontovand, konverteres til en stigning i boligafgiften, hvilket først vil fremgå af budget for 2020.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning og konstaterede, at 23 stemte for, hvorfor det var vedtaget.

Punkt 8. Suppleanter til bestyrelsen

Bestyrelsen står uden suppleanter og vil gerne opfordre til, at medlemmer af andelsforeningen stiller op.

Valentin Thaulov Scherfig, og Mathias Kjærgård Christensen stillede op som suppleanter og blev valgt uden modkandidater.

Punkt 9. Midtvejsberetning herunder orientering om installation af individuelle vandmålere

Bestyrelsen har modtaget tilbud fra Techem om installationen af individuelle vandmålere.

Tilbuddet omfatter ikke en evt. reparation i lejlighederne som følge af installationen.

Bestyrelsen er klar over, at det er et større projekt, men vi mener det er vigtigt, at vi allerede nu forbereder os på at der skal installeres målere. Der er en del forhold som skal afklares indtil da, men det er en opgave som bestyrelsen håber på at kunne gå videre med snarest.



Bestyrelsen trak punkt 9 tilbage, da generalforsamlingen var gået ud over planlagt tid.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen.

Undskrives elektronisk

Christian Tellefsen
dirigent

Undskrives elektronisk

Formanden

(Undskrevet original referat opbevares hos administrator)

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.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Tellefsen

Dirigent

På vegne af: Frede Tellefsens Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:38058711-RID:1277314905629

IP: 87.51.xxx.xxx

2020-04-28 10:55:39Z

NEM ID 

Gunilla Bjørk Valsted

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-433094201745

IP: 85.204.xxx.xxx

2020-05-06 11:26:45Z

NEM ID 

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 tidsstemplet 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>