

**ADMINISTRATOR
TEAMET**



Administrator Teamet
Nørrelundvej 8B, 1. sal
2730 Herlev

**REFERAT AF
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
ONSDAG DEN 4. APRIL 2018**

Alle 10 andelshavere var repræsenterede på generalforsamlingen heraf 4 ved fuldmagt: st.th., 3.tv., 4.tv. og 5.tv.

Valg af dirigent og referent

Nikolaj Harmon blev valgt som dirigent og administrator Birgitte Rasmussen blev valgt som referent.

Bestyrelsens beretning

Rasmus Blinkenberg og Jack Blinkilde oplyste, at bestyrelsen i det forløbne år havde arbejdet med indhentning af tilbud for de påtænkte vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, fundet en valuar for vurdering af ejendommen samt undersøge løsninger for omlægning af foreningens lån i BankNordik.

Beretningen blev énstemmigt godkendt.

Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Birgitte gennemgik kort årsrapporten for 2017. Nikolaj oplyste baggrunden for hvorfor bestyrelsen i år, havde valgt at medtage ejendommen efter en valuars vurdering. En valuarvurdering havde været på tale før, men grundet den meget negative værdi af renteswappen og ejendomsmarkedet i øvrigt, da havde det ikke været relevant at opgøre andelskronen efter en valuarvurdering. Nikolaj forklarede meget detaljeret omkring foreningens renteswapaftale og afslutningsvist understregede han, at valuaren Torben Lund fra PROAD ikke var en valuar, der gik efter skyhøje priser så som valuaren Wismann, hvorfor bestyrelsen havde fundet det forsvarligt netop at gøre brug af Torben Lund. Se i øvrigt power points som udsendt med opdaterede dagsorden og materiale den 25. marts.

Årsrapporten 2017 samt en andelskrone på 28,4285 blev godkendt med 9 stemmer for og én stemme imod.

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

Birgitte gennemgik budgettet som ikke indeholdt en stigning i boligafgiften.

Budgettet for 2018 blev énstemmigt godkendt.

Forslag

Forslag om renovering og finansiering

Bestyrelsen havde stillet forslag om 2 alternative modeller for renovering af ejendommen og finansiering.

Model 1

Udskiftning af vinduer ud til gården og facaderenovering med blandt andet maling af vinduer ud til gaden til 1.120.000 kr. i 2018. Optagelse af et tilpasningslån F5-kontantlån, 20 år, annuitet på 2.150.000 kr. hos Nykredit og anlægslån og kassekredit i banken betales ud.

Model 2

Vedligeholdelsesposten i budgettet sættes fast til 120.000 pr. år. Optagelse af et tilpasningslån F5-kontantlån, 20 år, annuitet på 1.200.000 kr. i realkredit hos Nykredit og anlægslån og kassekredit i banken betales ud. Boligafgiften nedsættes med 5%.

Ved begge modeller betingede Nykredit sig, at det nye realkreditlån ville være med pro rata hæftelse hos andelshaverne således, at hver andelshaver ville komme til at hæfte forholdsmæssigt efter indskud for det nye lån. I model 2 ville en andelshaver boende på 5. sal således hæfte med 100.000 kr., en andelshaver boende i stueetagen hæfte med ca. 122.500 kr. og en andelshaver boende på 1. til og med 4. sal hæfte med ca. 126.000 kr.

Der foretoges afstemning om model 1. Modellen vandt ikke opbakning, idet ingen stemte for, 8 stemte imod og (2 fuldmagter havde ikke taget stilling i fuldmagten).

Herefter foretoges der afstemning om model 2. Modellen blev vedtaget med 9 stemmer for og 1 stemme hverken for eller imod.

En andelshaver udtrykte, at det ville være bedre, at foreningen sparede op til fremtidig vedligeholdelse i stedet for en ikke særlig mærkbar nedsættelse af boligafgiften. Der foretoges en vejledende afstemning og der var opbakning til, at boligafgiften ikke skulle nedsættes med 7 stemmer for og 3 stemmer hverken for eller imod. Nedsættelsen af boligafgiften i model 2 ville komme op til fornyet afstemning på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag om hvorvidt vaskeriet skal virke i sin nuværende form eller med andre regler

Nikolaj oplyste, at alle syntes, at være glade for vaskeklubben. Aida vil overtage kassererrollen for vaskeklubben.

Rasmus mente, at det ville være bedst, dersom foreningen køber vaskemaskinen der i dag er i klubben og at foreningen også køber en tørretumbler til kælderen. Nikolaj syntes, at vaskeklubben som den var i dag, er velfungerende og at det eksempelvis ikke er nødvendigt at indkøbe et system der kan håndtere poletter.

Rasmus mente blot, at det bedste ville være, at foreningen kan tilbyde et egentligt vaskeri for alle i stedet for en vaskeklub, og mente ikke, at vaskeklubben skal nedlægges men derimod udvides og ejes af foreningen.

Et forslag om et egentligt vaskeri kunne tages op på en kommende generalforsamling.

Der foretoges en afstemning og der var enstemmighed for, at vaskeklubben skulle fortsætte uforandret.

Forslag om brug af rådgivende ingeniør ved ethvert byggearbejde over 100.000 kr.

Jack ønskede, at forsamlingen tog stilling til, hvorvidt der skulle gøres brug af rådgivende ingeniør i forbindelse med større udgifter for vedligeholdelse af ejendommen.

Rasmus syntes, at ingeniørbistand alene var nødvendigt, hvis der er tale om arbejder med bærende konstruktioner eller klimaskærm.

Der foretoges afstemning og med 3 stemmer for og 3 stemmer imod nåede forslaget ikke en tilstrækkelig opbakning for vedtagelse.

En ændret formulering stilles på et ekstraordinær GF.

Valg

Amalie Kjærholdt Schmidt opstillede til posten som bestyrelsesformand og blev énstemmigt valgt.

Som menige bestyrelsesmedlemmer var 3 opstillere: Christian Cramon, Aida Bugge og Rasmus Blinkenberg. Da flere i forsamlingen gav til udtryk, at foreningens bestyrelsen ikke skulle omfatte mere end 2 menige bestyrelsesmedlemmer, foretoges der en afstemning om antallet af bestyrelsesmedlemmer. Der var flertal for, at bestyrelsen ud over formanden alene skulle bestå af 2 bestyrelsesmedlemmer.

Der foretoges herefter en hemmelig afstemning, hvor Christian Cramon og Aida Bugge blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Amalie Kjærholdt Schmidt, bestyrelsesformand
Christian Cramon, bestyrelsesmedlem
Aida Bugge, bestyrelsesmedlem

Simon Bonde blev valgt som bestyrelsessuppleant.

Revisionsfirmaet BDO blev genvalgt som foreningens revisor.

Eventuelt

Kathrine Persson oplyste, at hun gerne ville have en drøftelse om muligheden for altaner på ejendommen og ville høre om det var i orden, at hun inviterede et altanfirma ud for at give en pris for altaner. Der var ingen, der havde noget imod at høre nærmere om muligheden for altaner på ejendommen, hvorfor Kathrine ville aftale et besøg af et altanfirma.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.20.

Referatet er underskrevet af dirigenten og bestyrelsen ved digital signatur.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Nikolaj Harmon

Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-074444692675
Tidspunkt for underskrift: 14-04-2018 kl.: 14:20:01
Underskrevet med NemID

Amalie Kjærholdt Schmidt

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-715915462365
Tidspunkt for underskrift: 14-04-2018 kl.: 13:53:37
Underskrevet med NemID

Christian Cramon

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-010358416108
Tidspunkt for underskrift: 14-04-2018 kl.: 15:51:56
Underskrevet med NemID

Aida Bugge

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-956337434330
Tidspunkt for underskrift: 14-04-2018 kl.: 14:29:03
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.