

Referat - ordinær generalforsamling i AB Gartnergade 3, torsdag den 4. april 2019

Repræsenterede på generalforsamlingen var alle andelshavere heraf 2 ved fuldmagt. Fra Administrator Teamet deltog Birgitte Rasmussen.

Dagsorden:

Valg af dirigent og referent

- Birgitte blev valgt som dirigent, og Christian skriver referat.

Bestyrelses beretning

- **Nye beboere**

Amalie beretter om året, der er gået. Renoveringen har fyldt, og en lejlighed er blevet solgt som andelsbolig.

- **Renovering af facade**

Vi taler om, at det er en god ide at skifte alle glaslister. Det er en god ide at vælge en oliemaling og ikke en vandbaseret maling. Følg op på KS'en; lave en mappe, som er inddelt i vinduer, murværk etc. Ham der laver arbejdet skal aflevere en KS ved afslutning. Malingen på murværket skal forsegles, så jernet ikke kommer ud igennem ekspansionsbetonet. Spørg om murene kan reparere soklen, så skal Tommy nok male det. Spørg videre til Killerich.

Der bliver spurgt om, hvilken rådgiver vi har valgt, og hvilken byggekontrakt der er brugt.

Birgitte forklarer, hvem Byggeingeniøren er, og at det er AB92 kontrakten, der er blevet brugt mellem entreprenøren og ingeniøren.

Desuden beretter Birgitte om, at vi i forvejen havde en all-risk dækning for entreprisen i den bygningsforsikring vi allerede har i dag, hvorfor der ikke skulle bruge yderligere penge til forsikring ifm projektet.

Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab

- Birgitte gennemgår årsregnskabet og forklarer, at vi sidste år har omlagt lån og solgt Ahmeds lejlighed. Desuden er der i den forbindelse kommet en større indtægt til foreningen, da den nye andelshaver betaler mere i boligafgift, end Ahmed betalte i husleje.
- Birgitte oplyser, at man skal overveje, om man vil sælge den sidste udlejningslejlighed fra som andel, da det pt måske ikke vil udløse en større skat pga den lave offentlige ejendomsvurdering, men det skal der regnes på.
- Birgitte: Det kan være en god idé at kigge nærmere på det, så man er klar over, hvilke konsekvenserne der kan være ved at frasælge den.
- Rasmus: Der bliver også foreslået at istandsætte lejligheden, så vi kan sætte huslejen op. Vi bliver enige om, at det skal tages op på en generalforsamling,

når Jørgensen fraflytter, hvorvidt lejligheden fortsat skal udlejes eller sælges som andelslejlighed.

- Birgitte oplyser, at udgiften til valuarvurderinger er steget pga. nye krav til valuarer, og derfor er administrationsomkostninger steget. Vi skal hvert år have ejendommen vurderet, da vi følger markedsvurderingen.
- Freja: Går det godt økonomisk set?
- Birgitte: Det går væsentligt bedre end for mange år siden. Vi er kommet over på den anden side. Vi er måske ikke super-attraktive, da vi har en høj boligafgift, men til gengæld er vores andelskrone rigtig lav, så måske sidder andelshaver billigere end ovre på den anden side af vejen, hvor en andel er dyr at købe. Desuden er der luft i budgettet, efter vi har omlagt lån sidste år. Økonomien er ikke så stram mere.

- Indstilling af andelskronen er lavet med reserve/forbehold for, at markedet kan falde. Bestyrelsen har indstillet en andelskrone som ikke stiger så meget, men der er så en reserve på 2.300.000 kr. til at modstå fald på ejendomsmarkedet.
- Rasmus: Der er tidligere blevet sat en andelskrone, der var alt for høj, og derfor er det en god idé at have en reserve. Men det ville være rart, hvis det blev taget op til generalforsamling, hvad andelskronen skulle være. Så det foreslås at blive taget op under punktet 'Eventuelt'.
- Katrine: Hvordan blev andelskronen sat?
- Amalie: Den blev sat efter, at Nykredit havde meldt ud, at vores ejendom måske var sat lidt højt, og desuden ville vi have muligheden for at kunne sætte andelskronen op, hvis man skulle lave altaner. Dette kan skabe en friværdi for hver enkelt andelshaver.
- Årsrapporten samt en andelskrone på 30,094 eller 4.514,10 pr. m² blev godkendt ved énstemmighed.

Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse

- Birgitte gennemgår budget for 2019. Herunder at der er afsat 600.000 kr. til facaderenovering. Derfor giver det et underskud, men med foreningens frie indestående i banken, da kan vi sagtens finansiere det.
- Birgitte: Vi har en vedligeholdelsespost på 50.000 kr. for året, hvis ikke der havde været afsat en post for facaderenoveringen i budgettet, da ville posten til vedligeholdelse kunne have været over 200.000 kr. Så derfor går det godt.

Forslag om altaner

- Forslag fra bestyrelsen om altaner – Aida gennemgår det udsendte materiale.
- Alle: Enige om at have en rådgivende ingeniør på et evt. altanprojekt

Der stemmes om folk vil have altaner: 8 stemmer for, 1 imod, og 2 blanke.

- Der opsættes altaner på ejendommen finansieret af foreningen (om ca. 3 år).
- Birgitte forklarer om sin erfaring med altanprojekter. I en valuarvurdering er der efter hendes erfaring en opskrivning i ejendommens værdi med 1 til 1, dvs. at ejendommen typisk stiger den værdi, som man har brugt på altanprojektet.
- I tilfælde af at foreningen optager lån til finansiering af altaner, vil foreningen få mere gæld, og det går lige op med opskrivningen i ejendommens værdi, hvorfor nye altaner ikke vil give en effekt på andelskronen.
- Hvis det tillades hver en andelshaver at opsætte altan på ejendommen ved egenfinansiering, kan det betyde:
 - Birgitte: Her vil outcome af altanen først ske, når man sælger sin lejlighed, da den vil indgå som en forbedring i lejligheden. Desuden er der ikke den store afskrivning på en altan, da den ikke falder i værdi, som et køkken gør.
 - Rasmus: Det kan tage lang tid at få godkendelse især på vores ejendom, da den er bevaringsværdig. Altanfirmaet skal indhente tilladelse til at opsætte altaner hos kommunen.

5.a. Fællesfinansiering – 9 stemmer for, 1 imod, 1 blank

5.b. Egenfinansiering – 9 stemmer for, 1 imod, 1 blank

Da der var tilslutning til begge forslag vil bestyrelsen indlede et arbejde på, hvorvidt det i første omgang er muligt for foreningen at få godkendelse til altaner på ejendommen – dette i samarbejde med altanfirmaet. Hvis det skulle vise sig for vanskeligt med en løsning med egenfinansiering, da vil løsningen med finansiering via Nykredit tages op. Da det tager lang tid med de indledende arbejder og en kommunal godkendelse for altaner på ejendommen, da vil bestyrelsen tiltag både kunne ligge til støtte for 5.a og 5.b.

Indkomne forslag

- Rasmus punkter bliver behandlet ved, at Rasmus fremlægger:
 - Punkt 2: Her har bestyrelsen redegjort, og det er tilfredsstillende, at der er en rådgiver på.
 - Punkt 5.b.: Folk har stemt for, at ved et muligt altanprojekt skal der tilknyttes en rådgivende ingeniør.
 - Punkt 6: Bestyrelsen giver et forslag på en vurdering – Trio arkitekter kommer og undersøger gulvene hos både Rasmus, Sofia og Katrine.

Valg

Bestyrelsesformand Amalie Kjærholdt Schmidt og bestyrelsesmedlemmerne Christian Cramon og Aida Bugge blev alle valgt i 2018 og var derfor ikke på valg.

BDO blev genvalgt som revisor.

Evt.

- Punkt 7 indkommende forslag: Rasmus' byggesag og anmodet frist fra bestyrelsen. Rasmus taler sin sag: Han har en åben byggesag hos kommunen siden 2007, som mangler godkendelse. Han arbejder på sagen, men forklarer, at det tager tid at få svar fra kommunen, da de har lang ventetid på deres byggesager. Bestyrelsen forklarer for deres opsatte frist og varsling om udsmidning ved at redegøre for allerede udsendte materiale (se svar til indkomne forslag udsendt af bestyrelsen). Bestyrelsen understreger, at de har forståelse for det komplekse i sagen, og at det tager tid hos kommunen, men at de bliver nødt til at handle ved opsætte en frist, så det sikres, der bliver gjort noget ved sagen. Fristen er sat til d. 01.06.2019 og giver altså Rasmus et halvt år til at få godkendt sit byggeri eller få bygget det om, så det kan godkendes. Bestyrelsen holder fast i fristen.
- Rene: Spørger om altandøren kan være igennem køkkenet i stedet for igennem soveværelset. Det skal man nok blive enige om i foreningen.
- Cykelskur: Dem i nummer 5 siger, at vi ikke må bruge deres skur, men det må vi gerne.

Generalforsamlingen sluttede kl. 19.55

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.

Amalie Kjærholdt Schmidt

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-715915462365
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2019 kl.: 11:06:19
Underskrevet med NemID

Aida Bugge

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-956337434330
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 21:35:26
Underskrevet med NemID

Christian Meldgaard Cramon

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-010358416108
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2019 kl.: 12:17:33
Underskrevet med NemID

Birgitte Rasmussen

Dirigent NEM ID
RID: 1225271839061
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 18:19:37
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.