

Andelsforeningen Ryesgade 125, m.fl. - 2100 København

**

Referat fra ordinær generalforsamling den 4. april 2019

- med følgende dagsorden:

1. valg af dirigent
2. bestyrelsens beretning
3. årsregnskabet 2018
4. budget 2019
5. forslag
6. valg af bestyrelse
7. valg af administrator og revisor
8. eventuelt

Til stede: Peter G & Lotte, Kenneth, Christian, Bjarne, Peter H, Ebbe, Niels, Thomas (fuldmagt fra Christina), Pia, Nicklas, Morten & Frida, Laurids og Steen.

Dermed var 13 andelshavere af 16 repræsenteret.

Foreningens administrator Peter Fritzbøger havde meldt afbud pga. sygdom.

**

Ad 1 - Valg af dirigent

Som dirigent blev valgt Peter G.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og at mindst 1/3 af alle stemmer var repræsenterede.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Steen gennemgik bestyrelsens beretning for 2018. Der blev orienteret om sidste års aktiviteter, ligesom der blev orienteret om projektet vedrørende isolering af endegavlene.

Beretningen blev godkendt.

Ad 3 - Årsregnskab 2018

Bestyrelsen gennemgik regnskabet for 2018 herunder med noter til regnskabet.

Der var særlig debat om vurderingen af ejendommen. Vi har de senere år konstateret en væsentlig forhøjelse af den valuarvurdering der er foretaget af Wismann A/S. Således lød ejendomsvurderingen til brug for regnskabet for 2016 på *57,7 mio. kr.* Til regnskabet for 2017 lød vurderingen på *64,6 mio. kr.*, og i år havde valuaren til brug for regnskabet for 2018 vurderet ejendommen til *68,9 mio. kr.*

Til generalforsamlingen sidste år tilkendegav revisor, at det var hendes opfattelse, at vurderingen lå i den øvre ende af vurderede andelsboliger i København og hun anbefalede derfor, at vi ikke anvendte hele værdistigningen, men derimod afsatte en del af denne til hensættelse til fremtidig vedligeholdelse. Generalforsamlingen besluttede på den baggrund, at kun 40 % (2,76 mio. kr.) skulle indgå i egenkapitalen og opskrivning af andelsværdien, mens 60 % af værditilvæksten (4,14 mio. kr.) skulle afsættes som buffer og til hensættelse.

Samtidig var der på generalforsamlingen i 2018 enighed om, at bestyrelsen skulle overveje, om det ville være en god ide at indhente en "second opinion" i form af en valuarvurdering fra en anden valuar så der var et sammenligningsgrundlag.

Bestyrelsen besluttede derfor, at man til brug for regnskabet 2018 ville indhente både en vurdering fra Wismann og fra en anden valuar. Som anført ovenfor, vurderede Wismann ejendommen til at være 68,9 mio.

kr. værd. Den anden valuar (Cera), som har afsæt i EDC-ejendomsmæglerkæden, vurderede først ejendommen 45,2 mio. kr., men korrigerede efterfølgende dette beløb til 45.825.000 kr.

Vi var noget forbløffede over den meget store forskel i de to vurderinger, særligt med tanke på, at Folketinget i 2018 har vedtaget et nyt regelsæt der nøje regulerer hvilke elementer der skal inddrages når man skal vurdere en andelsbolig. Det er mildt sagt forbløffende og ikke særligt troværdigt, at to professionelle aktører, som begge er forpligtede til at anvende de samme retningslinjer, kan komme frem til to så vidt forskellige vurderinger.

Når man som lægmand gennemgår de to vurderinger falder det først og fremmest i øjnene, at Cera i sin vurdering alene har henvist til referenceejendomme, som de dog selv har påpeget ikke kan benyttes som referenceejendomme, hvorimod Wismann i sin vurdering har henvist til adskillige referenceejendomme. Bestyrelsen valgte herefter at rette henvendelse til begge valuarer for at spørge nærmere ind til de to vurderinger, og der har været en længere korrespondance med begge. Begge har forsvaret og argumenteret for sin egen vurdering, dog fandt Cera anledning til at fremkomme med en mindre korrektion (se ovenfor) på grund af en fejl i vurderingen. Bestyrelsen er ikke på nogen måde sagkyndige, men det er bestyrelsens opfattelse, at Wismann har været mest klar og oplysende om sin vurdering, mens det er indtrykket at Cera særligt har haft svært ved at argumentere for, at der slet ikke er henvist til brugbare referenceejendomme i deres vurdering. Det er bestyrelsens opfattelse, at en valuarvurdering ikke er gyldig uden referenceejendomme.

Til generalforsamlingen blev begge vurderinger fremlagt og gennemgået. **Bestyrelsens forslag** var herefter, at det var Wismanns vurdering der skulle anvendes, men at værdiopskrivningen i forhold til sidste år skulle hensættes til reserver (4,3 mio. kr.). Dermed var det samme regnskabsmæssige værdi der skulle anvendes som ved

regnskabet for 2018. Det samlede beløb der var afsat til hensættelse til reserve/fremtidig vedligeholdelse ville dermed blive: $4,14 + 4,3 = 8,44$ mio. kr.

Der fulgte herefter en debat om valuarvurderingen, hvor der var enighed om, at det var Wismann's vurdering på 68,9 mio. kr. der skulle anvendes. På den ene side var enighed om, at den høje vurdering fra Wismann bestemt ikke var urealistisk ud fra en markedssynspunkt, men samtidig på den anden side var der også kendskab til, at langt fra alle i branchen var enige med Wismann i hans vurderinger.

Med henvisning hertil og til de to meget forskellige vurderinger der er foretaget af ejendommen, var der endvidere enighed om, at der skulle anvendes et forsigtighedsprincip, hvor man ikke ønskede at anvende hele den værditilvækst der lå i Wismanns vurdering.

Niels foreslog at det var vigtigt, at man fra foreningens side havde en klar plan for ejendommens værdiudvikling, og han foreslog derfor, at ejendomsværdien burde stige årligt med en mindre grad, f.eks. 1-2 % - selvfølgelig kun hvis den årlige valuarvurdering gav mulighed herfor.

På den anden side var der bestyrelsens forslag hvorefter hele årets værditilvækst skulle gå til hensættelser.

De to forslag kom herefter til **afstemning**. Resultatet blev, at 10 stemte for bestyrelsens forslag, mens 3 stemte for Niels' forslag.

Regnskabet for 2018 (incl. varmeregnskab med et samlet tilgodehavende på 10.489 kr.) blev dermed godkendt, således at Wismanns nye vurdering anvendes, men at hele årets værdiopskrivning hensættes til reserver.

Ad 4 - Budget 2019

Bestyrelsen gennemgik budgettet for 2019. Budgettet blev godkendt enstemmigt.

Ad 5 - Forslag

Der var ikke stillet forslag.

Ad 6 - Valg af bestyrelse

Christian og Steen (formand) var på valg til bestyrelsen. Begge blev genvalgt.

Bestyrelsen består derfor fortsat af: Steen Saabye, 125, 3. (formand), Christian Søndergaard, 125, 4., Peter Gravlund, 125b, 1., og Kenneth Larsen, 125, 2.

Suppleanter er Pia Rafn, 125, 1, og Morten Aastrup, 125a, st.

Ad 7 - Valg af administrator og revisor

Der var genvalg til både administrator (Peter Fritzboeger) og revisor (Beierholm).

Begge enstemmigt genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt

- **Ebbe** orienterede om gårdlauget, herunder at der nu også i storaffaldshjørnet er kommet miljøskab til bl.a. malingrester, terpentin mv.
- **Niels** – henviste til, at der på taget over Christians lejlighed ind mod gården var revnet nogle tagplader. Der var enighed om, at man skulle forsøge at få taget gennemgået med nødvendig reparation i forbindelse med projektet med endegavlsisolering. Christian tager kontakt til håndværkeren herom.
- **Thomas** – efterspurgte tilbuddene om ydermursisolering. Steen sender til ham.

Peter G sagde stor tak til Morten og Frida for at lægge hus til og takkede for god ro og orden...

Bestyrelsen for AB Ryesgade 125 m.fl.

Kbh, d. 13/4-19



Steen Saabye



Christian Søndergaard



Kenneth Larsen



Peter Gravlund