

A/B Tømrerbo

År 2019, tirsdag den 21. maj kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tømrerbo.

I alt deltog 17 af 23 andelshavere, heraf 4 ved fuldmagt, svarende til 73,91 %.

Som repræsentant for administrator Boligexperten Administration A/S deltog Gustav Høybye.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 5. Forslag.
 - 1) Forslag bestyrelsen – Tagreovering.
 - 2) Forslag bestyrelsen – Vedtægtsændring, kommunikation.
 - 3) Forslag bestyrelsen – Kælder og loftrum.
 6. Valg til bestyrelsen og suppleanter.
 7. Eventuelt.
- Ad 1. Gustav Høybye valgtes til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig på alle dagsordens punkter. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen ikke var indkaldt senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb jf. vedtægternes § 22 stk. 2. Dirigenten foreslog, at generalforsamlingen alligevel blev gennemført. Ingen af de fremmødte havde indvendinger herimod.
- En andelshaver bemærkede, at denne ikke mente at indkaldelse var modtaget rettidigt. Bestyrelsen kunne bekræfte at indkaldelserne var uddelt i postkasserne rettidigt, hvorfor dirigenten lod generalforsamlingen fortsætte.
- Det blev foreslået at bytte om på rækkefølgen af dagsordenens punkt 4 og 5, hvilket generalforsamlingen accepterede.
- Gustav Høybye valgtes som referent.
- Ad 2. Bestyrelsesformand Miriam Finseth aflagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt referatet.
- Efter nogle få bemærkninger kunne generalforsamlingen tage beretningen til efterretning.
- Ad 3. Gustav Høybye gennemgik årsrapporten 2018, der udviste årets resultat på
- kr. 193.668,-,
- Herefter andrager andelsboligforeningens egenkapital til negativ 12.082.676,-.

A/B Tømrerbo

Andelskronen foreslås ændret til 2,88. Der benyttes anskaffelsesprisen til fastsættelsen af andelskronen.

En andelshaver spurgte til, hvad posten "Serviceabonnemeter" dækker over, hvilket bestyrelsen var usikker på. Det kan her oplyses, at der er tale om service aftale på elevatorialarm og grafitti.

Flere andelshaver gav udtryk for en usikkerhed omkring årsregnskabet, og at man havde et ønske om bedre specifikation af poster og noter i regnskabet. Bestyrelsen vil arbejde på dette, og kunne hertil berette at man finder årsregnskabet retvisende.

Nøgleoplysningernes nye bilag 4 blev gennemgået.

Efter enkelte yderligere bemærkninger blev årsrapporten – herunder den foreslåede andelskrone – sat til afstemning og énstemmigt vedtaget.

- Ad 5. **1)** Bestyrelsen motiverede det stillede forslag om tagrenovering - overstrygning af tag af Rebteknikereren.

Bestyrelsen kunne berette, at man havde arbejdet videre med dette som konsekvens af diskussionen og afstemning på den ekstraordinære generalforsamling i 2018. Overstrygning vurderes af bestyrelsen som den bedste løsning, og anslås at forlænge levetiden på taget med 10 år.

Forslaget indebærer en stigning i boligafgiften på 12 % pr. 1. juli 2019. Bestyrelsen fortalte at det er hensigten at stigningen skal gælde i 2 år, da det herved cirka har dækket de samlede omkostninger til tagrenoveringen. Dirigenten gjorde herefter opmærksom på, at en stigning i boligafgiften er gældende til, at den på en evt. fremtidigt generalforsamling foreslås nedsat.

Efter enkelte yderligere bemærkninger blev forslaget om tagrenoveringen sat til afstemning og vedtaget med 11 stemmer for og 6 stemmer imod.

- 2)** Bestyrelsen og administrator motiverede det stillede forslag om vedtægtsændring – tilføjelse af en ny paragraf om kommunikation.

De kunne berette, at som vedtægterne er nu skal indkaldelse, referat m.m. udsendes fysisk, mens at det med ændringen fremover vil være muligt via f.eks. e-mail.

En andelshaver bemærkede, at der i stk. 5 skal fremgå "*skal dispensere*" fremfor "*kan dispensere*". Dette var der enighed om fra generalforsamlingen og bestyrelsen, hvorfor det blev ændret i forslaget.

Efter enkelte yderligere bemærkninger blev forslaget sat til afstemning og énstemmigt vedtaget.

Administrator fortalte, at såfremt man fremadrettet ønsker at modtage indkaldelse, referat m.m. på e-mail, skal man sende en e-mail til gustav@boligexperten.dk med besked herom.

- 3)** Bestyrelsen motiverede det stillede forslag om disponeringen af kælder og loftsum ved fremtidige salg af andele.

Forslaget var stillet med tanke på, at der fremadrettet kunne blive en bedre opdeling af disse rum, samt at der skulle være et til alle andelshaverne.

A/B Tømrerbo

Der var før generalforsamlingen modtaget en skriftlig indsigelse mod forslaget fra én af andelshaverne.

Der var på generalforsamlingen en større diskussion omkring hjemmel til og konsekvenserne af det stillede forslag. Da der på generalforsamlingen på den baggrund opstod tvivl om konsekvenserne af en evt. vedtagelse af forslaget, valgte dirigenten at forslaget ikke kunne sættes til afstemning.

Ad 4. Gustav Høybye gennemgik budget 2019 med indtægter på i alt

kr. 2.177.428,-

hvilket er inkl. en stigning i boligafgift på 12 % fra det vedtagne forslag om tagrenovering, som ikke fremgik af det udsendte budget. Et revideret budget er tilgængeligt på foreningens digitale dokumentarkiv.

Der budgetteres med kr. 150.000 til løbende vedligeholdelsesopgaver.

Udgifterne til administrationshonorar budgetteres til kr. 45.000 efter skifte af administrator.

De samlede renteudgifter budgetteres til kr. 1.375.000. Heri er inkluderet større budgetteret renteudgifter til trækning på foreningens kassekredit, som vil blive aktuel når den vedtagne tagrenovering igangsættes.

Budgettet udviser et overskud på kr. 260.428, som benyttes til nedbringelse af foreningens kassekredit.

Efter enkelte bemærkninger blev budgettet 2019 sat til afstemning og vedtaget med 4 blanke stemmer og de resterende for.

Ad 6. Der blev på generalforsamlingen givet et stort tak til afgangende bestyrelsesformand Miriam Finseth for dennes store arbejde for foreningen.

Da ingen på generalforsamlingen ønskede at opstille som bestyrelsesformand foreslog dirigenten, at man gik videre til valg af bestyrelsesmedlemmer, og at den nye bestyrelse selv kunne konstituere sig med en bestyrelsesformand ved førstkommende bestyrelsesmøde. Dette accepterede generalforsamlingen.

Mats Jørgensen
genvalgtes som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode

Louise Schäffer
genvalgtes som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Bestyrelsen er efter konstitueringen som følger:

Bestyrelsesformand Marianne Gjelstrup	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem Emanuel Schwartz	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem Patrick Jakobsen	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem Mats Jørgensen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem Louise Schäffer	på valg i 2021

A/B Tømrerbo

Ad 7. Følgende punkter blev behandlet under eventuelt:

En andelshaver oplyste, at denne via sit arbejde havde ekstra dørpumper, som gerne doneredes til foreningen såfremt der var et behov for dem.

En andelshaver spurgte til lyset udenfor nr. 11, hvilket bestyrelsen ville se på.

En andelshaver spurgte til fejmaskinen som står i foreningens kælder. Bestyrelsen mente ikke længere at den var i brug, hvorfor salg/udsmidning kunne blive aktuelt.

Der blev opfordret til, at man husker at lukke og låse dørene ordentligt efter brug

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 21.25.

København, den 11. juni 2019.

Bestyrelsen og dirigent har underskrevet digitalt med NemID – se sidste side i referatet.

Bestyrelsens beretning 2018/2019

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling, arbejdet med at få indhentet tilbud på reparation af taget samt afholdt møde med rebteknikerne. (dette uddybes og drøftes ved bestyrelsens forslag senere).

Derudover har vi arbejdet på at finde en ny administrator og har her valgt et samarbejde med Boligexperten. Velkommen til.

Vi har desværre oplevet at der forsvinder ting fra ejendommen. Ligeledes er låsen til fyrrummet brudt op. Vi opfordrer alle til at kontakte bestyrelsen, hvis man ser noget.

Vi har ligeledes fået en ny andelshaver i A/B Tømrebo, Carina som er Klaus søster og har overtaget lejligheden, Tømregade 4 th.

Vi har i regnskabsåret haft store udgifter til vores elevator, da den skulle lovliggøres.

Patrick og Ida i [Åboulevard 10 1 tv](#) har desværre oplevet 2 gange vandskader. Vi opfordrer til, at alle andelshaver tænker over hvad, der kommer i vores afløb. Madolie i større mængder skal smides ud i skraldespanden og ikke i vasken.

Kommunen har udskiftet fortovet foran [Åboulevard 10](#), dette har bevirket at stenene i vores lyskasser har rykket sig. Der er dialog med kommunen.

Da vi havde arbejdsdag sidste gang havde flere andelshavere ideer til opgaver til næste arbejdsdag. Skriv endeligt til bestyrelsens mail med disse gode ideer, så vi har en masse opgaver til næste gang.

Forslag fra bestyrelsen om tagrenovering:

Bestyrelsen foreslår, at foreningen som løsning på renovering af taget vælger at bruge vedlagte overslag fra Rebteknikeren om overstrygning af tag – kr. 518.650.

Overstrygning vil dels tætte taget – også de mange steder, man ikke kan komme til indefra – samt stabilisere teglene. Ved at vælge Rebteknikeren holdes både udgifter og niveauet for gener nede, da der ikke opstilles stillads. Rebteknikeren anslår, at tagets levetid forlænges med ca. 10 år.

Til dækning af projektet foreslår bestyrelsen en stigning i boligafgiften på 12 % med pr. 1. juli 2019. Desuden hæves foreningens kassekredit i Arbejdernes Landsbank til 700.000 hvis nødvendigt og for at sikre, at der er dækning i forbindelse med projektet og den videre drift.

Forslag fra bestyrelsen til vedtægtsændring:

Tilføjelse af ny paragraf til:

Kommunikation

§ XX. Ved ”*skriftlig/sendes/omdeles*” forstås i denne vedtægt såvel fysisk som digital kommunikation. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og medlemmer er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger mv. digitalt. Dette kan enten ske via e-mail, foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.

Stk. 2. Alle medlemmer skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation til bestyrelsen. Et medlem har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen eller ejendomsadministrator om ændringer i oplysningerne.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, anses som fremkommet til medlemmet, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter kan bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så medlemmerne uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

Stk. 5. Bestyrelsen kan dispensere fra stk. 2- 4, hvis medlemmet grundet alder, helbred eller lignende årsager er forhindret i at anvende digitale kommunikation.

Stk. 6. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og medlemmer er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Forslag fra bestyrelsen om kælder- og loftrum:

Bestyrelsen indstiller forslag om, at når en andelshaver frasælger sin lejlighed overgår kælder/loftrummet til bestyrelsen, som dermed har mulighed for at opdele evt. store rum til flere og dermed sikre rum til alle andelshaver. Ligeledes oprettes der en venteliste hvor nuværende andelshaver kan skrive sig på og nye rum udbydes til listen. Man opskrives på listen efter anciennitet.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Gustav Høybye

Dirigent

Serienummer: CVR:21397245-RID:16337283

IP: 85.129.xxx.xxx

2019-06-19 12:48:15Z

NEM ID 

Mats Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-169758967794

IP: 188.64.xxx.xxx

2019-06-19 13:22:22Z

NEM ID 

Emanuel Alexander Schwartz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-086333935859

IP: 193.89.xxx.xxx

2019-06-19 13:22:30Z

NEM ID 

Marianne Gjelstrup

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-814759658353

IP: 176.21.xxx.xxx

2019-06-19 19:11:37Z

NEM ID 

Patrick Rosenquist Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-874059916768

IP: 176.21.xxx.xxx

2019-06-20 11:31:22Z

NEM ID 

Louise Maud Schäffer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-101644434919

IP: 62.199.xxx.xxx

2019-06-22 15:58:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1Z52U-7DBAU-XZFYV-V8CAT-J51WQ-10JG7

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>