

A/B Tømrerbo

År 2021, tirsdag den 6. juli kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tømrerbo i kirkens lokale, Tømregade 9, st., 2200 København N.

I alt deltog 16 af 23 andelshavere, heraf ingen ved fuldmagt, svarende til 69,57 %.

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.
 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 grundet covid-19 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.
- Gustav Høybye valgtes som referent.
- Ad 2. Bestyrelsens beretning blev oplæst på generalforsamlingen, samt vedlægges referatet som bilag, og blev taget til efterretning.
- Ad 3. Gustav Høybye gennemgik årsrapporten 2020, der udviste årets resultat på overskud
- kr. 505.463,-
- Herefter andrager andelsboligforeningens egenkapital til negativ 15.622.059,-. Andelskronen foreslås fastholdt til 2,73. Der benyttes anskaffelsesprisen til fastsættelsen af andelskronen.
- Nøgleoplysningernes bilag 4 blev gennemgået.
- Herefter blev årsrapporten – herunder den foreslåede andelskrone – sat til afstemning og énstemmigt vedtaget.
- Ad 4. Gustav Høybye gennemgik budget 2021 med indtægter på i alt
- kr. 2.271.184,-
- hvilket er inkl. en uændret boligafgift.

A/B Tømrerbo

Der budgetteres med kr. 230.000 til løbende vedligeholdelsesopgaver.

De samlede renteudgifter budgetteres til kr. 1.276.000. Denne er reduceret grundet omlægning af foreningens anlægslån til et nyt 30 årigt realkreditlån i Nykredit.

Budgettet udviser et overskud på kr. 232.684, som foreslås overført til fremtidig vedligeholdelse.

Herefter blev budgettet 2021 sat til afstemning og énstemmigt vedtaget.

- Ad 5. 1) Miriam Finseth motiverede det stillede forslag om tilføjelse til vedtægternes § 11 om fremleje.

Efter enkelte spørgsmål og bemærkninger blev forslaget sat til skriftlig afstemning og forkastet med 2 stemmer for og 14 stemmer imod.

- Ad 6. Bestyrelsesmedlem Louise Schäffer og Mats Jørgensen var på valg, Louise var villig til genvalg og Mats ønskede ikke genvalg. Hertil ønskede Alma Stranau, Sally Morks, Amalie Andersen og Phillip Munkesø at opstille som bestyrelsesmedlem.

Louise Schäffer, Alma Stranau, Sally Morks, Amalie Andersen og Phillip Munkesø blev valgt som bestyrelsesmedlemmer.

Der blev herefter stillet et mistillidsvotum til det nye bestyrelsesmedlem Phillip Munkesø. Mistillidsvotummet blev stillet af bestyrelsesmedlem Patrick Jakobsen.

Begge parter fik herefter mulighed for at klargøre deres synspunkter, hvorefter de fremmødte andelshaver havde mulighed for at stille spørgsmål.

Herefter blev mistillidsvotummet sat til skriftlig afstemning. Resultat af afstemningen blev 13 stemmer for, 1 stemme i mod og 2 der ikke ønskede at afgive stemme.

Dirigenten kunne dermed konstatere, at der var et flertal for det fremsatte mistillidsvotum, hvorfor Phillip Munkesø betragtes som værende udtrådt af bestyrelsen.

Som konsekvens heraf kunne der således vælges ét ekstra bestyrelsesmedlem. Silje Laursen ønskede at opstille og blev valgt som bestyrelsesmedlem.

Karis Ladefoged og Rune Finseth ønskede at opstille som suppleanter og blev begge valgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen er efter konstitueringen som følger:

Bestyrelsesformand Marianne Gjelstrup	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem Patrick Jakobsen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem Silje Laursen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem Sally Morks	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem Louise Schäffer	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem Alma Stranau	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem Amalie Andersen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem Silje Laursen	på valg i 2022
Suppleant Karis Ladefoged	på valg i 2022
Suppleant Rune Finseth	på valg i 2022

A/B Tømrerbo

Ad 7. Der blev under eventuelt ikke fremført nogle punkter.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 20.45.

København, den 14. juli 2021.

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

Bestyrelsens beretning 2020

A/B Tømrrerbos generalforsamling den 6.juli 2021

Først og fremmest velkommen til nye andelshavere: Alma og Alberte, Magnus og Jan.

2020 har været et intenst år for bestyrelsen. Vi har haft rigtig mange henvendelser via vores mailpostkasse – specielt fra én enkelt andelshaver, som nærmest har tæppebombet os med mails – mange af disse i en meget truende tone. Det har været ualmindeligt hårdt og barsk at være bestyrelse i denne periode, og vi har på skift alle været ”nede og bide i gulvtæppet”, hvor de andre i bestyrelsen samlede os op. Fra mig (personligt) skal lyde en stor tak til jer I gode, dygtige og meget kompetente bestyrelseskolleger, og stor tak til dig Gustav, som har måtte lægge ører til mange ting. Vi, i bestyrelsen, er kun nået hertil, fordi vi har brugt tid og energi på, i fællesskab at diskutere tingene igennem, for dernæst at nå frem til en fælles beslutning.

Alt dette har gjort, at vi **dels** har været nødsaget til at lave en struktur for, hvornår vi i bestyrelsen forholder os til – og svarer på mails. Tidligere svarede vi løbende på de mails der måtte komme, men det heftige ”bombardement” har gjort, at vi har sat et autosvar på mailboksen, om at vi kun svarer på mails, efter at vi har drøftet henvendelsen på vores månedlige bestyrelsesmøde. Vi holder bestyrelsesmøde fast den første onsdag i hver måned.

Og **dels** har vi været nødt til at holde os minutiøst til vedtægterne og husordenen. Det seneste år er vi, som antydnet i starten af beretningen, blevet udfordret både til – og over grænsen ift. de vedtægter, vi i fællesskab har besluttet på diverse generalforsamlinger. Så flere af jer vil måske have opdaget at vi er blevet mere skrappe f.eks. om lejlighederne bebos af dem, der ejer andelen, om der støjес efter kl. 21.00 og så fremdeles. Vedtægterne og husordenen er de eneste ”redskaber” vi i bestyrelsen kan gøre brug af.

Involvering

Til gengæld vil vi gøre alt hvad vi kan, for at understøtte at Tømrrerbo skal være et fantastisk sted at bo. Og vi tror på, at det er jer / os der bor her, der sammen skal definere hvordan vi lever og omgås hinanden. Vi har prøvet at være mere involverende, og skabe grobund for at flere andelshavere føler ejerskab til foreningen. Et eksempel herpå er beboerdagen, som vi synes er et glimrende koncept, hvor vi sammen kan tale os frem til, hvad der er vigtigst i vores forening. Det er noget, som vi vil holde fast i fremadrettet.

Sammenholdet i foreningen har resulteret i at gården er blevet grønnere, der er blevet klunset en grill, som står i kælderen til fri afbenyttelse (med krav om efterfølgende rengøring naturligvis). Hvis vejret har tilladt det, har der været julegløgg og æbleskiver i gården, og der er via Facebook blevet inviteret til fyraftenshygge i gården. Alt sammen tiltag, som vi i bestyrelsen bare ÆLSKER ☺. Det har været lidt svært herunder Corona, at gentage vores succes fra 2019 med at lave mad sammen, samt drømme store drømme om Tømrrerbos udvikling, men det håber vi kan lade sig gøre i løbet af dette efterår.

Omlægning af lån

Vi har i samarbejde med administrator og Nykredit fået omlagt vores dyre banklån i Arbejdernes Landsbank på 2.729.000 kr. til et realkreditlån i Nykredit med en løbetid på 30 år og til 1,3 % i rente.

Banklånet i Arbejdernes Landsbank havde en årlig ydelse på godt 288.000 kr. - altså 24.000 kr. om måneden! Til sammenligning vil realkreditlånet betyde en årlig ydelse på 126.112 kr., altså en årlig besparelse på 161.888 kr. Et krav til lånet har været, at 72.000 kr. af det sparede skal indsættes på en spærret opsparingskonto, så vi løbende lægger fra til fremtidige vedligeholdelsesprojekter.

Alt i alt giver låneomlægningen og den årlige besparelse en tiltrængt stabilitet i vores økonomi.

Til administrators hjælp og rådgivning i forbindelse med omlægningen afholder foreningen en udgift på 10.300 kr.

Erhvervsålet "den tidligere sæbebutik"

Vi har i bestyrelsen kørt en konkurssag mod den tidligere sæbebutik. Det har været et kæmpe stort arbejde, og taget masser af bestyrelsens tid og tålmodighed, dels at arbejde med en flok konkursadvokater, der tilsyneladende havde lagt vigtigere ting at forholde sig til en vores lille andelsforening.

Dels da vi så overtog konkursboet, afholdte "Åbent hus-arrangement" for interesserede, eventuelle købere, samt "ligget vandret" for at indhente diverse håndværkertilbud, så de mange ulovlige installationer i butikken, kunne udbedres inden salg af andelen. Mængden af arbejde ifm. konkursboet har været meget stor, men til gengæld har vi tjent 95.000 kr. til foreningen.

Gårdlauget

Vi har i perioden fået et rigtig godt samarbejde med gårdlauget. Flere ting, som vi tidligere troede, vi i foreningen selv skal betale, betales nu af gårdlauget. Det er bl.a. deres pengepung, der har betalt for opsætning af lys i vores gård. Så tak til gårdlauget, og deres nye formand Rune, som tilfældigvis bor i Tømmerbo ☺. Han gør det rigtig godt!

Vedligeholdelser

Elevatoren har klart været den største post på vedligeholdelseskontoen, men da den er meget nødvendig, er der ikke så meget at gøre ved det. Til gengæld er den både "toptunet" ☺ og lovlig.

Fremadrettet foreslår denne bestyrelse (på baggrund af jeres tilkendegivelser), at vi arbejder for følgende tiltag:

- Nye vinduer
- Loft-/kælderrum: Da ikke alle andele har et loft-/kælderrum, og de rum der er, er af meget varierende størrelse, mener vi, at der skal udvikles og forelægges en ny plan for en mere retfærdig fordeling til vedtagelse på en GF
- Foreningens erhvervsandele skal specifikt skrives ind i vedtægterne (ifm. udlejning osv.)
- Beboer- /maddage
- Biotag over cykelskuret

Sidst, men ikke mindst vil vi nævne, at der i det forgangne år, har været stor interesse for at blive skrevet op i vores andelsforening. Så det er åbenbart rygtes at vi bor i en lille perle her på Nørrebro ☺.

Forslag fra Miriam Finseth - Åboulevard 10, 2. th.

Jeg foreslår tilføjelse af stk. 6 til foreningens nuværende § 11 vedr. Fremleje:

F r e m l e j e

§ 11.

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3. Det samme gælder for foreningens erhvervsandelshavere.

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

(11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

§ 11, stk. 4:

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 1 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode kan sammenlagt højst udgøre 5 uger pr. kalenderår. De øvrige beboere i opgangen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes herom ved opslag. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 5.

§ 11, stk. 5:

Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 4.

Ny § 11, stk. 6:

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig til børn, børnebørn eller forældre for en begrænset periode på højest 5 år med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives når andelshaveren minimum har ejet og beboet andelsboligen i 3 år.

Såfremt forslaget vedtages, vil der som konsekvens heraf ske rettelse af i § 11, stk. 1. til at inkludere den nye stk. 6

Amalie Harries Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-653250038990
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2021 kl.: 11:07:26
Underskrevet med NemID

Sally Karoline Olike Morks

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-119032153065
Tidspunkt for underskrift: 20-07-2021 kl.: 17:50:30
Underskrevet med NemID

Patrick Rosenquist Jakobsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-814759658353
Tidspunkt for underskrift: 16-07-2021 kl.: 15:23:50
Underskrevet med NemID

Gustav Høybye

Som Dirigent NEM ID
RID: 16337283
Tidspunkt for underskrift: 16-07-2021 kl.: 14:02:30
Underskrevet med NemID

Marianne Gjelstrup

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-814759658353
Tidspunkt for underskrift: 16-07-2021 kl.: 14:12:30
Underskrevet med NemID

Silje Kølln Laursen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-248209673596
Tidspunkt for underskrift: 19-07-2021 kl.: 09:20:47
Underskrevet med NemID

Alma Hauge Stranau

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-394154206117
Tidspunkt for underskrift: 20-07-2021 kl.: 08:14:09
Underskrevet med NemID

Louise Maud Schäffer

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-101644434919
Tidspunkt for underskrift: 31-07-2021 kl.: 20:08:56
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.