

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B KORSIKA & MILANOGÅRDEN

År 2020, den 29. oktober, kl. 18, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Korsika- & Milanogården i Krunch' Selskabslokaler på Øresundsvej 14, 2300 København.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapport
4. Orientering om drifts- og likviditetsbudget, godkendelse af bestyrelses- og administrationshonorar samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag,
 - A. Forslag om renovering af el-stigledninger, jf. bilag 1
 - B. Forslag om nye låse på foreningens fælles døre, jf. bilag 2
6. Valg til bestyrelsen.
 - a. Valg af bestyrelsesformand
På valg er:
 - Bestyrelsesformand Michael Sæderup (genopstiller)
 - b. Valg af bestyrelsesmedlem
På valg er:
 - Bestyrelsesmedlem Nadia Tømmerup (genopstiller)
 - c. Valg af suppleanter til bestyrelsen
7. Valg til intern revision.
På valg er:
 - Dominik Simonsen (genopstiller)
 - Henrik Skov (genopstiller)
 - Valg af suppleanter.
8. Eventuelt

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Michael Sæderup bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Jacob Linvald fra Newsec

Som referent blev valgt: Katrine Damgaard fra Newsec

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser, da der var repræsenteret 76 andelshavere, heraf 21 ved fuldmagt, ud af i alt 276. Det blev bemærket, at generalforsamlingen for at efterleve myndighedernes COVID-19-retningslinjer for politiske arrangementer blev afholdt med særlige foranstaltninger, der var meldt ud til andelshaverne på forhånd. De fremmødte blev takket for at overholde disse foranstaltninger, så generalforsamlingen kunne gennemføres på sikker vis.

En andelshaver mente, at fordi årsrapporten ikke var underskrevet ved fremsendelse til andelshaverne, havde bestyrelsen ikke overholdt vedtægternes § 34, og at generalforsamlingen derfor var ulovlig. Bestyrelsen redegjorde for, at regnskabet var digitalt underskrevet med NemID, og at underskriftssiden ville blive sendt ud sammen med referatet. Dirigenten fastslog, at det ikke havde betydning for lovligheden af generalforsamlingen.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden Michael Sæderup fremlagde bestyrelsens beretning.

Der var et spørgsmål til foreningens nye blødgøringsanlæg. Bestyrelsen beklagede, at de ikke havde nævnt det i beretningen, men anlægget var taget i brug og virkede.

En andelshaver mente, at bestyrelsen gennemførte opgaver uden om generalforsamlingen. Bestyrelsen forklarede, at de lavede mindre vedligeholdelsesopgaver mm. inden for det budget, der var godkendt af generalforsamlingen.

En anden andelshaver ønskede, at det blev taget til referat, at det kun var en enkelt andelshaver, som havde kritikpunkter til bestyrelsen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport

Revisor Ulla Andersen gennemgik årsregnskabet for året 2019/2020, som viste et overskud på 1.810.349 kr. og en andelskrone på 116,2248 kr.

Revisor forklarede, at man altid var velkommen til at kontakte revisor og spørge ind til regnskabet. Men revisor kunne ikke svare på spørgsmål, som skulle være fortrolige overfor bestyrelsen. Revisor udleverede ikke oplysninger til andelshavere uden bestyrelsens orientering.

Valuarvurderingen kan fastfryses efter boligreguleringslovens §5, stk. 3, og bestyrelsen anbefalede dette.

Revisor Ulla Andersen gennemgik herefter foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Der var stillet et forslag om at nedskrive hensættelsen til 15 mio. kr. i stedet for de nuværende 30 mio. kr. Dirigenten satte det mest vidtgående forslag til afstemning først, som var regnskabet i den udsendte form med en hensættelse på 30 mio. kr.

Det blev vedtaget med 3 stemmer imod, 73 for og 0 blank.

Årsrapporten for året 2019/2020 blev godkendt og andelskronen fastsat til 116,2248 kr. Det blev samtidig besluttet at fastfryse valuarvurderingen, som ligger til grund for andelsværdien.

Punkt 4. Orientering om drifts- og likviditetsbudget til godkendelse af bestyrelses- og administrationshonorar samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Administrator Katrine Damgaard gennemgik budgettet for året 2020/2021, som indebar en uændret boligafgift.

Katrine Damgaard påpegede, at der var en fejl i budgettet, da der under kommentar på side 3 stod, at udgiften på 1,2 mio. kr. til nyt låsesystem afholdes af hovedstandsættelsesfonden. Dette var ikke korrekt: beløbet på 1,2 mio. kr. var afsat til el-stigledninger. Budgettet gik i minus, da udgiften til el-stigledninger var medtaget, og en indtægt fra hovedstandsættelsesfonden var ikke medtaget. Bestyrelsens forslag om nyt låsesystem var ikke medtaget i budgettet, men der udsendes et nyt budget sammen med referatet, hvor låsesystemet også er med.

Budgettet for 2020/2021 blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 5. Forslag

Forslag A) Renovering af el-stigledninger

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Den enkelte andelshaver skal selv stå for eventuel reetablering, hvis der skal males eller lignende og afholde omkostningerne hertil.

Der skal gives adgang til alle lejlighederne for at renovere, også i de lejligheder der måtte have nye eltavler.

Der var et spørgsmål til, hvor ledningerne sløjfes. Bestyrelsen forklarede, at ville ske i stigledningskassen.

Der blev spurgt til, om der var indhentet flere tilbud end det ene nævnt i forslaget. Bestyrelsen forklarede, at kun et tilbud var indhentet på forhånd, da bestyrelsen ønskede generalforsamlingens opbakning før yderligere tilbud blev indhentet. Bestyrelsen bemærkede endvidere, at der er stor tillid til Elimar, der har dybt kendskab til foreningens installationer.

Forslaget blev vedtaget med 73 stemmer for, 2 imod og 1 blank.

Forslag B) Forslag om nye låse på foreningens fællesdøre

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Brik-løsningen kan bruges med både brik og mobiltelefon.

Der vil være løbende omkostninger til administration af brikkerne.

Udskiftningen til briklåse eller almindelige låse gjaldt både hoveddøre og kælderdøre.

Dørtelefonen bliver ikke påvirket.

En andelshaver mente, at man ville blive overvåget med nøglebrik. Bestyrelsen forklarede, at det ville blive sikret, at det system, der indkøbes, efterlever GDPR-reglerne.

Briksystemets låse kører på batteri, der holder i ca. 2 år. Hvis det skulle være på el-nettet, havde det være meget dyrere. Der indgås et serviceabonnement, så batterierne udskiftes jævnlige.

Der var kort dialog omkring udskiftning af hoveddørene. Bestyrelsen bemærkede, at der ikke var umiddelbare planer om at udskifte hoveddørene.

Forslag om brikklåse blev taget til afstemning først, idet budgettet var mest vidtgående.

Forslaget blev vedtaget med 42 stemmer for, 33 imod og 1 blank.

Forslag C) Overskudsdeling

Revisor anbefalede, at foreningens rådfører sig med Skatteforvaltningen, før man træffer en beslutning. Det var umiddelbart revisors opfattelse, at en udlodning højest sandsynligt vil blive betragtet som skattepligtig. Revisor mente, at en kraftig nedsættelse boligafgiften i forhold til tidligere historik i foreningen ville ansues ligeledes.

Forslagsstiller valgte at trække forslaget.

Forslag D) Ændring af budget: Hovedstandsættelsesfond

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Bestyrelsen anbefalede, at man ikke vedtog forslaget med henvisning til, at der er behov for store beløb til vedligeholdelse i fremtiden. Det blev forklaret, at ved optagelse af lån til vedligeholdelse ville det påvirke andelskronen, og det ville betyde, at det ville blive sværere at få vedtaget vedligeholdelsesprojekter.

Forslaget faldt, da 1 stemte for, 75 imod og 0 stemte blankt.

Forslag E) Forslag om vedligeholdelse: Gule vinduesglas mv.

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Bestyrelsen bemærkede, at forslaget tidligere havde været forelagt generalforsamlingen. Det blev forklaret, at farven på vinduerne er kosmetisk. For at komme farveforskellen til livs, ville alle vinduer skulle udskiftes, da de gamle ruder, som ikke er gule, har en anden farve end de nye der ville blive isat.

Forslaget faldt, da 3 stemte for, 73 imod og 0 stemte blankt.

Forslag F) Undersøgelse af renovering eller udskiftning af altandøre

Forslagsstiller motiverede forslaget og bemærkede, at det burde overvejes, om den nuværende plade nederst på de eksisterende altandøre kunne udskiftes med en termorude.

Bestyrelsen forklarede med henvisning til beretningen, at de allerede var i gang med at undersøge muligheder for at renovere altandørene, og at de gerne ville arbejde videre med forslaget. Det blev dog bemærket, at bestyrelsen ville arbejde med de løsninger, der giver størst gevinster i forhold til pris og kvalitet. Bestyrelsen vil komme med et egentligt forslag til en kommende generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag G) Forslag om ændring af vedtægtsbestemmelser i § 28, stk. 2

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Bestyrelsen var bekymret for, at det ville begrænse personer i at komme i bestyrelsen. Alle kunne komme ud for en ulykke, blive syge eller forhindret på anden vis. Det ville være udemokratisk at begrænse muligheden for at blive valgt.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 51 af de repræsenterede stemmer. For stemte 1, imod stemte 75, mens 0 stemte blankt.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag H) Gebyr for udarbejdelse af salgsaftaler

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Efter en kort dialog om proceduren ved salg mm. blev forslaget taget til afstemning.

Forslaget faldt, da 9 stemte for, 67 imod og 0 stemte blankt.

Forslag I) Nedsættelse af reservation til 15 mio. kr. (værdi af ejendom)

Forslaget blev behandlet under regnskabet. Her blev det automatisk nedstemt, da man stemte om det mest vidtgående forslag først, hvor reservationen på 30 mio. kr. blev vedtaget, hvorfor dette forslag faldt.

Forslag J) Bestyrelseshonorar

Forslaget blev kort motiveret, da det også var et identisk forslag sidste år.

Forslaget faldt, da 1 stemte for, 75 imod og 0 stemte blankt.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen

På valg som formand var Michael Sæderup for to år. Michael Sæderup var villig til genvalg.

Michael Hansen og Jan Ejbjerg ønskede også at stille op som formand.

Michael Sæderup: 75 for, 1 imod, 0 blank

Michael Hansen: 0 for, 75 imod, 1 blank

Jan Ejbjerg: 1 for, 75 imod, 0 blank.

Michael Sæderup blev derved genvalgt.

Som bestyrelsesmedlemmer var Nadia Tømmerup på valg for to år. Nadia Tømmerup var villig til genvalg og blev valgt ved fredsvalg.

Valg af suppleanter:

Tonni Holst, Michael Hansen, Maj-Brit Lützhøft og Rasmus Henriksen stillede op som suppleant.

Tonni Holst og Rasmus Henriksen blev valgt med flertal af stemmerne.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Michael Sæderup	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Nadia Tømmerup	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Frederik Dreijøe Seidelin	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Clara Vif Waage	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Maria Dradrach Law	på valg 2021

Som suppleant blev valgt Tonni Holst som 1. suppleant og Rasmus Henriksen som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Punkt 7. Valg af intern revision

Dominik Simonsen og Henrik Skou var på valg som intern revisor og ønskede genvalg.

De blev begge genvalgt med fredsvalg.

Ole Andersen blev valgt som suppleant.

Punkt 8. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

Der var en stort tak til bestyrelsen for det gode arbejde og til andelshaverne, som stillede alle de gode spørgsmål.

Der var ros til bestyrelsen for at have udarbejdet indstillinger til alle forslagene på forhånd, så der ikke skulle bruges så meget tid på generalforsamlingen.

Der var en henstilling til, at regnskabet var underskrevet digitalt og sendt ud næste år.

Der var et spørgsmål om, hvorvidt det var muligt at få spritdispensere i opgangene. Man henstillede i stedet for til, at man selv bar håndsprit.

En andelshaver henstillede til, at der blev fundet en løsning med støj fra cafeen.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 20.15 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

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.

Clara Vif Waage

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-525236789409
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2020 kl.: 13:35:56
Underskrevet med NemID

Frederik Drejøe Seidelin

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-093897332521
Tidspunkt for underskrift: 14-11-2020 kl.: 09:24:12
Underskrevet med NemID

Jacob Linvald

Dirigent NEM ID
RID: 20813181
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2020 kl.: 10:52:19
Underskrevet med NemID

Maria Dradrach Law

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-918195263578
Tidspunkt for underskrift: 13-11-2020 kl.: 12:45:05
Underskrevet med NemID

Michael Sæderup

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-035081083541
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2020 kl.: 12:18:52
Underskrevet med NemID

Nadia Tømmerup

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-769506431042
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2020 kl.: 09:30:49
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 6dc28b5ajrj240996964

Bilag 1 – Renovering af el-stigledninger

Generalforsamlingen skal beslutte om foreningens aldrende og belastede el-stigledninger skal renoveres.

Bestyrelsen indstiller at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at forestå renoveringen af el-stigledningerne og godkender budgettet på 1,2 mio. kr.

Baggrund

Bestyrelsen har siden 2017 arbejdet med en gradvis renovering af foreningens elforsyning. Næste skridt i renoveringen er en udskiftning af el-stigledningerne, som er de elkabler, der løber fra hovedtavlerne i kældrene og forsyner alle lejlighederne i foreningen med el.

De nuværende stigledninger er de oprindelige stofkabler fra 1937, som ikke er lavet til et moderne elforbrug med mange elektriske apparater tændt samtidig. Køkkenapparater – især elkomfurer, herunder induktionskomfurer – er særligt problematiske da de trækker meget strøm på samme tid på døgnet. Bestyrelsen har fået målt elforbruget i flere opgange, og særligt ved aftensmadstid er der allerede nu store udfordringer med spidsbelastninger, som de nuværende installationer ikke er lavet til.

Derfor giver bestyrelsen ikke tilladelse til at nedlægge gasinstallationer til fordel for elkomfur, da det ville være uforsvarligt at belaste elinstallationerne endnu mere. Dette kan dog kun ses som et midlertidigt tiltag, som ikke kan træde i stedet for en udskiftning af de aldrende og belastede el-stigledninger.

Løsning

Bestyrelsen forestår renovering af el-stigledningerne. Ifølge vedtægternes §9, stk. 2, har foreningen vedligeholdelsespligten af elinstallationer til og med måleren i lejlighederne. Foreningen skal derfor i fællesskab finansiere renovering af el-stigledningerne.

Bestyrelsen har indhentet et overslag på renoveringen, som vil beløbe sig til ca. 1,2 mio. kr. inkl. moms. Udskiftningen finansieres af hoveddistandsættelsesfonden, så det ikke påvirker andelskronen. Herudover må der forventes malerarbejde og mindre reparationer, som skal udbedres eller afholdes af den enkelte andelshaver.

Næste skridt

Bestyrelsen indhenter endeligt tilbud på at udskifte el-stigledningerne og vælger leverandør. Bestyrelsen står for sammen med den valgte leverandør at kortlægge stigstrengene og forbindelserne til lejlighederne.

Herefter udskiftes stigstrengene opgangsvist, hvor beboerne varsles i god tid. I forbindelse med udskiftning skal elektrikerne have adgang til alle lejligheder. Det bliver andelshavernes ansvar at både de lodrette strenge og tavlerne kan tilgås, herunder hvis disse er indkapslet i fx skabe mv.

Mulighed for individuelt tilkøb af ny eltavle

Ud over at de nuværende installationer får en tiltrængt renovering, bliver en ekstra gevinst ved projektet at bestyrelsen kan give tilladelse til at andelshavere skifter til el-/induktionskomfur, hvilket der er stigende ønske om. Såfremt den enkelte andelshaver ønsker - for egen regning - at etablere nye grupper eller udskifte sin eltavle, kan det ske samtidig med udskiftningen.

Såfremt andelshavere ønsker at udskifte deres eltavle i forbindelse med reoveringen af stigledningerne, vil det koste ca. 6.500 kr. inkl. moms pr. lejlighed. Udgiften afholdes af den enkelte andelshaver.

Bilag 2 – Nye låse på foreningens fælles døre

Generalforsamlingen skal tage stilling til nye låse på foreningens yderdøre samt døre til fællesarealer.

Bestyrelsen indstiller at generalforsamlingen beslutter at låsene skiftes. Der tages først stilling til løsning 1, som er dyrest, dernæst løsning 2, såfremt løsning 1 nedstemmes.

Baggrund

Foreningens yderdøre åbnes i øjeblikket med gamle fem-stiftede Ruko-låse, der ikke er sikre mod indbrud. Samtidig er mange af nøglerne der bruges i låsene, enten gamle og slidte eller lavet uautoriseret, hvilket betyder at der hvert år er mange nøgler der knækker i låsene. Det er både irriterende for den enkelte beboer når man ikke kan åbne yerdøren, og dyrt for foreningen at udskifte cylindrene.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på to nye låsesystemer, som beskrives herunder.

Løsning 1: Briksystem med SALTO-låse

Løsning 1 er et elektronisk briksystem fra det velrenommerede firma SALTO. Systemet er sikkert mod indbrud og bruges allerede i mange andre boligforeninger, i kontorbygninger mv.

Dørene åbnes med en brik der holdes hen mod låsen på døren. Det er således meget i stil med vaskebrikkerne i vores vaskerier. Det er også muligt at registrere en beboers smartphone, så man nemt kan bruge sin telefon til at åbne dørene.

Batterierne i låsene holder to år. Bestyrelsen indgår en serviceaftale, så det sikres at man altid kan komme ind i opgangene. Dørene kan selvfølgelig altid åbnes indefra uden brik, sådan som allerede er tilfældet.

I modsætning til et konventionelt nøglesystem, giver briksystemet mulighed for at deaktivere brikker der er blevet væk, så vi kan forhindre at udefrakommende, fraflyttede beboere og gamle avisbud og andre abonnementservices kan få adgang.

Prisoverslag: 450.000 kr. inkl. moms. Udskiftningen finansieres af hovedstandsættelsesfonden, så det ikke påvirker andelskronen.

Ud over udskiftningen tilløber der omkostninger til abonnement på ca. 30.000 kr. årligt. Dog vil bestyrelsen arbejde for at forhandle en lavere pris.

Løsning 2: ABUS-nøgler

Løsning 2 er almindelige nøgler som vi kender dem. Bestyrelsen har indhentet tilbud på ABUS-nøgler, som bruges i mange andre boligforeninger, og er billigere end Ruko med samme sikkerhed mod indbrud.

De nye nøgler bliver sikrere end de nuværende, og samtidig bliver der ryddet op i nøgler der er 'ude at svømme' lige nu. Dog giver systemet naturligvis ikke mulighed for at deaktivere nøgler der er bortkommet eller som et tidligere avis-/reklamebud ikke sender tilbage.

Prisoverslag: 150.000 kr. inkl. moms. Udskiftningen finansieres af hovedstandsættelsesfonden, så det ikke påvirker andelskronen. I modsætning til brik-løsningen tilløber der ingen faste omkostninger til abonnement.

Næste skridt

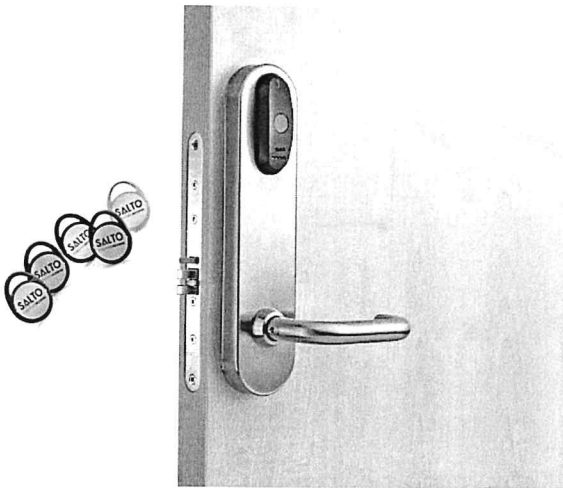
Såfremt generalforsamlingen godkender en udskiftning af låsene på foreningens døre, indhenter bestyrelsen endeligt tilbud på den valgte løsning.

Beboerne orienteres om planen for udskiftningen. De nye brikker/nøgler omdeles til beboerne i god tid før låsene udskiftes.

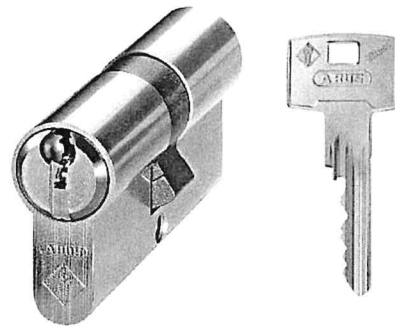
Som udgangspunkt udleveres fire brikker/nøgler pr. andel. Nye brikker/nøgler kan købes for ca. 100 kr./brik eller nøgle – dog er prisen lidt lavere hvis de bestilles samtidig med udskiftningen.

Illustrationer af de foreslåede løsninger

SALTO-låse



ABUS-låse



Forslag til generalforsamling. I andelsboligforeningen Korsika & Milanogården den, 29.oktober 2020.

Forslag om overskudsdeling.

Årets overskud på kr. 1.810.349,00 som er større end forventede udloddes således, at boligafgiften for december og januar ikke opkræves.

Økonomi i forslag. 997.510,50 kr.

For en typisk lejlighed på 57 m2 vil det udgøre en udlodning til den enkelte andelshaver. Med 1.795,50 for december 2020 samt 1.795,50 i januar 2021.

Venlig hilsen

Jan

Venedigvej 13

Ændring af budget: hovedstandsættelses fond.

Der stilles forslag om at suspendere indbetalingerne til Fonden i en periode på 1 år. Generalforsamlingen kan herefter tage ny stilling efter periodens udløb. Generalforsamlingen kan vælge, at genoptage indbetalingen eller bibeholde indbetalingstop for en ny periode.

Motivering:

Løsningsforslag på vores "luksusproblem"

Der er ikke pt. Ikke validt grundlag til, at opsparer penge i fond. Da vi bliver mødt med Minus- renter i banken på indestående. Jf. årets regnskab kr. 40.231,- stigende forventede til kr. 60.000,- i næste regnskabs år.

Simpel opsparing af kontanter i disse tider er ikke rentabelt for den enkelte andelshaver der normalt ikke skal betale minus renter i sin bank. Men ved, at indbetale til fonden rammes de indirekte af minusrenter.

Jeg bemærker I beretningen på side 10 står, at der netop ikke skal opbygges store likviditets overskud.

Det ville være fornuftigt, at der udarbejdes et klart defineret formål med anvendelse af fondens indestående. Idet midler efter min opfattelse skal anvendes til løbende vedligeholdelse af vores fælles ejendomme. Der henstilles til at der udarbejdes et langsigtede (anvendelsesformål) af bestyrelsen. Som Generalforsamlingen kan tage stilling til.

Venlig hilsen

Jan

Venedigvej 13

Forslag til vedligeholdelse: Gule vinduesglas mv.

Der skal afsættes kr.500.000,00 fra hoved istandsættelses foden, til udskiftning af alle de gule vinduesglas med produktionsfejl samt punkteret vinduesglas, som der ligeledes er nogle eksempler af. Gerne inden regnskabsafslutning 30/6 2021.

Motivering:

På side 13 i beretningen (energiforbedringer) kan man læse, at vores vinduer nu ikke skal udskiftes- derfor vil det være naturligt, at igangsætte en renovering- så de fremstår i god stand og holder i mange år.

Venlig hilsen

Jan

Venedigvej 13

Forslag om undersøgelse af renovering eller udskiftning af altan døre.

Det foreslås, at der igangsættes en undersøgelse på hvilke muligheder der er i forhold til udskiftning. F.eks. alternative, som at få monteret en termorude i døres nederste del (udskiftning af aluminiums plade)

Dette valg var der tilbage i 1998 ved udskiftningen. Men foreningen valgte nuværende løsning med aluminiums plade.

Der er ikke nogen grund til, at udskifte døre der er funktionsbare - hvis der kan opnås en forbedring i forhold til f.eks. energi samt komfort til et langt laver beløb end 5-10 millioner.

Venlig hilsen

Jan

Venedigvej 13

Forslag om ændring af vedtægts bestemmelser i § 28. stk.2.

Nuværende. § 28.2

(28.2) Som bestyrelsens medlemmer og -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Ny § 28. stk. 2.

Som bestyrelsens medlemmer og -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand. Der kan kun fortages valg til tillidsposter ved personligt fremmøde på generalforsamlingen hvor valg foretages.

Ændring: Der stilles forslag om en tilføjelse til nuværende bestemmelse.

Venlig hilsen

Jan

Venedigvej 13

Gebyr for udarbejdelse af salgsaftaler.

Der stilles forslag om, at gebyret på kr. 2000,00 opkrævet af foreningen v/ bestyrelsens arbejde i forbindelse med køb og salg af lejligheder betales ligeligt af henholdsvis køber og sælger.

Jf. lighedsprincip om andre udgifter ved køb eller salg. såsom honorar for vurdering, vvs og el syn,

Samt honorar til newsec ved udarbejdelse af overdragelsesaftaler.

Med venlig hilsen

Jan

Venedigvej 13

Forslag om nedsættelse af reservation til 15 millioner.(værdi af ejendomme)

Der stilles forslag om, at foreningen reserverer kr. 15.000,000,- til imødegåelse af eventuelt fald i andelskronen.

Der er i beretning eller tilgængelige rapporter ikke i overskuelig tid reoveringsopgave der tilsiger, at der tilbageholdes et større beløb.

Økonomi i forslag.

For en typisk på lejlighed på 57 m2 med to altaner vil det udgøre en salgspris kr. 1.280.842,44

Hilsen

Jan

Venedigvej 13

Ændring af budget: Bestyrelse honorar.

Der afsættes kr. 180.000,00 om året. Til deling mellem bestyrelsens medlemmer.

Venlig hilsen

Jan

Venedigvej 13

Bestyrelsens indstillinger til indkomne forslag

Grundet COVID-19-situationen skal generalforsamlingen slutte før kl. 22. Til de indkomne forslag til den 60. generalforsamling vedlægger bestyrelsen derfor nedenstående indstillinger, som er skrevet for at oplyse andelshaverne om forslagernes konsekvenser, så der forhåbentligt kan spares noget tid på forklaringer når forslagene behandles på selve generalforsamlingen.

Forslag C - Overskudsdeling

Bestyrelsen forstår motivationen bag forslaget, men bemærker at det ikke er muligt at udbetale overskuddet i regnskabsåret 2019/2020 efter regnskabets afslutning. Hvis forslaget bliver vedtaget, vil det derfor betyde et underskud på foreningens regnskab i 2020/2021.

Selvom foreningens likviditet tillader et underskud af den foreslåede størrelsesorden, kan det få negativ indflydelse på både foreningen som helhed og den enkelte andelshaver. Banker fastsætter nemlig til dels renten på lån ud fra en vurdering af foreningens finansielle sikkerhed, hvor underskud på budget og/eller regnskab trækker ned.

Bestyrelsen indstiller på den baggrund at generalforsamlingen **forkaster** forslaget.

I 2020/2021 balancerer foreningens budget med et positivt resultat på ca. 100.000 kr., og der trækkes på foreningens likvider, da to af de foreslåede projekter finansieres af hovedstandsættelsesfonden.

Såfremt det bliver muligt at sænke andelsydelsen i 2021/2022, vil bestyrelsen indstille det i budgettet.

Forslag D - Hovedstandsættelsesfonden

På skiftende bestyrelsers indstilling har det i 10 år været generalforsamlingens beslutning at betale ind til en hovedstandsættelsesfond. Fondens formål er at have en reservation som sikrer at foreningen kan gennemføre større istandsættelsesprojekter uden at skulle nedskrive andelskronen. Dette er nærmere forklaret under indstillingen til forslag I.

Bestyrelsen har på tidligere generalforsamlinger givet eksempler på mulige større renoveringsprojekter i foreningen. Inden for de næste 20 år er det sandsynligt at foreningen skal overveje omfugning for at sikre klimaskærmen, kloakeringsarbejde, nye altandøre og vinduer, nyt tag og eventuelt et tostrengt varmesystem. Hvert af disse projekter er i million-klassen, og flere af dem forventes at koste foreningen mere end 25 mio. kr.

Foreningen lægger i øjeblikket ca. 665.000 kr. i fonden hvert år til projekter. Der er således tale om en langsigtet politik for at holde foreningens bygninger i stand.

Bestyrelsen mener ikke at foreningen skal svinge mellem forskellige principper, og det indstilles på den baggrund at generalforsamlingen **forkaster** forslaget.

Bestyrelsen noterer sig at et identisk forslag blev stillet på 59. generalforsamling, hvor det faldt med 102 stemmer imod og kun 1 stemme for.

Forslag E - Gule vinduesglas

For nogle år tilbage blev alle vinduer der bar præg af fejl, gennemgået. En del punkterede ruder blev i den forbindelse skiftet. De ruder der har et gulligt skær, skyldes rudens solfilm, men det er ikke funktionsnedsættende og kan ikke ses indefra. Samtidig skal det bemærkes at nye ruder ikke vil ligne de øvrige i foreningen, og dem der nu skiller sig ud med et gulligt skær ville derfor stadig se anderledes ud efter en udskiftning. Bestyrelsen mener derfor at det er spild af penge at udskifte ruderne.

Bestyrelsen opfordrer altid andelshavere med en *punkteret* rude at kontakte bestyrelsen, så ruden kan blive skiftet. En sådan udskiftning behøver ikke besluttet af generalforsamlingen.

Bestyrelsen indstiller på den baggrund at generalforsamlingen **forkaster** forslaget.

Bestyrelsen noterer sig at et identisk forslag blev stillet på 59. generalforsamling, hvor det faldt med 101 stemmer imod og 3 stemmer for.

Forslag F - Undersøgelse af renovering eller udskiftning af altandøre

Som beskrevet i bestyrelsens redegørelse er bestyrelsen i gang med en undersøgelse af mulighederne for renovering af foreningens altandøre.

Bestyrelsen hilser forslaget om at undersøge om den nuværende plade nederst på de eksisterende døre kan udskiftes med en termorude velkommen. Bestyrelsen mener dog ikke at andre løsninger skal udelukkes fra undersøgelsen på forhånd.

Bestyrelsen indstiller på den baggrund at generalforsamlingen **vedtager** at bestyrelsen fortsætter sine undersøgelser af muligheder for renovering af altandørene.

Forslag G - Ændring af vedtægternes §28, stk. 2

Bestyrelsen mener at der kan være mange gyldige grunde til at en valgbar person ikke kan møde op på en generalforsamling. Disse grunde kan blandt andet være akut sygdom, pludseligt opstået overarbejde eller et personligt forhold, såsom dødsfald i nær familie. Herudover er der i 2020 den særlige situation at COVID-19 kan forhindre folk i risikogruppen i at møde op.

Det er bestyrelsens holdning at disse grunde ikke skal afholde en person der ønsker valg og som nyder generalforsamlingens opbakning, i at blive valgt.

Bestyrelsen indstiller på den baggrund at generalforsamlingen **forkaster** forslaget.

Bestyrelsen noterer sig at et identisk forslag blev stillet på 59. generalforsamling, hvor det faldt med 102 stemmer imod og 2 stemmer for.

Forslag H - Fraflytningsgebyr

Honoraret til Newsec ved udarbejdelse af overdragelsesaftaler deles allerede ligeligt mellem køber og sælger, mens sælger betaler hele fraflytningsgebyret på 2.000 kr.

Bestyrelsen vil lade det være op til generalforsamlingen at beslutte fordelingen mellem køber og sælger af gebyret på 2.000 kr. og har derfor ingen indstilling til forslaget.

Forslag I - Nedsættelse af reservation

Som beskrevet ovenfor har bestyrelsen tidligere givet eksempler på mulige renoveringsprojekter i foreningen. Inden for de næste 20 år er det sandsynligt at foreningen skal overveje omfugning for at

sikre klimaskærmen, kloakeringsarbejde, nye altandøre og vinduer, nyt tag og eventuelt et tostrengt varmesystem. Hvert af disse projekter er i million-klassen, og flere af dem forventes at koste foreningen mere end 25 mio. kr.

Reservationer er tekniske, men kort fortalt er formålet at modvirke nedskrivning af andelskronen hvis der igangsættes renoveringsprojekter eller hvis valuarvurderingen falder.

Bestyrelsen har indstillet at fastfryse den eksisterende valuarvurdering på generalforsamlingen, og hvis dette godkendes, mindskes risikoen for udsving i andelskronen. Alligevel er det vigtigt at bemærke at hvis foreningen påbegynder et renoveringsprojekt som er dyrere end reservationerne, kan det være nødvendigt at nedskrive andelskronen samtidig. Det betyder at alles andele ville blive mindre værd, og de andelshavere som har en høj belåning i deres andele, risikerer i en sådan situation at blive teknisk insolvente.

Bestyrelsen mener derfor at det er mest ansvarligt at have et niveau for reservationer der giver vores forening mulighed for at gennemføre renoveringsprojekter når de bliver nødvendige. Sammen med hovedstandsættelsesfonden udgør den nuværende reservation 10% af foreningens vurdering, hvilket foreningens administrator, Newsec, og eksterne revisor, BDO, anbefalede da foreningen overgik til valuarvurdering i 2019/2020.

Bestyrelsen indstiller på den baggrund at generalforsamlingen **forkaster** forslaget.

Bestyrelsen noterer sig at et identisk forslag blev stillet på 59. generalforsamling, hvor det faldt fordi den nuværende reservation på 30 mio. kr. blev vedtaget med et overvældende flertal.

Forslag J - Ændring af bestyrelseshonorar

Forslaget om reduktion i bestyrelseshonoraret er fremsat på tidligere generalforsamlinger. Som førhen bemærker bestyrelsen at i en stor forening som vores med over 250 andele lægger alle bestyrelsesmedlemmerne mange timer i foreningens drift og udvikling hver eneste uge, blandt andet for at:

- Besvare hundredvis af henvendelser fra beboere, administrator, leverandører hver eneste måned,
- Forberede og afholde generalforsamlingen årligt (en opgave der i sig selv tager over 100 timer),
- Styre kontrakter og opgaver fra mange forskellige håndværkere og andre leverandører samt følge op på kvaliteten af det udførte arbejde,
- Lede projekter til flere millioner kroner,
- Bevare overblik over foreningens stand og vedligeholde langsigtede planer for renovering af foreningens bygninger,
- Sørge for at ny lovgivning implementeres og efterleves (fx de nye bestemmelser om valuarvurderinger, det nye bygningsreglement, GDPR med videre).

Såfremt forslaget vedtages, må det forventes at flere af disse opgaver skal løses eksternt, hvilket sandsynligvis bliver dyrere end den besparelse som forslaget vil medføre.

Bestyrelsen noterer sig at et identisk forslag blev stillet på 59. generalforsamling, hvor det faldt med 100 stemmer imod og 3 stemmer.