NEWSEC

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Korsika- & Milanogården

År 2019, den 30. oktober , kl. 18.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Korsika- & Milanogården på adressen Øresundsvej 14, 2300 København S.

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 sociale tiltag - **Se bilag 1**

   B. Endelig vedtagelse af ændring af § 25.3 vedr. hæftelsesansvar - **Se bilag 2**

   C. Endelig vedtagelse af vedtægtsændring vedr. E-kommunikation - **Se bilag 3**

   D. Forslag om overgang fra offentlig vurdering til valuarvurdering samt forøge vores hensættelser med 20 mio. kr. - **Se bilag 4**

6. Valg til bestyrelsen.

   a. Valg af bestyrelsesmedlemmer
      På valg er:
      - Bestyrelsesmedlem Frederik Dreiøe Seidelin - Genopstiller
      - Maria Law - Genopstiller
      - Clara Vif Waage

   b. Valg af suppleanter til bestyrelsen

7. Valg til intern revision.
   På valg er:
   - Suppleanter.

8. Eventuelt

This document has esignatur Agreement-ID: da47645cghRz29078337

Ad 1 - Valg af dirigent

Formanden Michael Sæderup bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Majken Munck Haunsø fra Newsec

Som referent blev valgt: Katrine Damgaard fra Newsec

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 104 andelshavere, heraf 25 ved fuldmagt, ud af i alt 276 andelshavere.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Formanden Michael Sæderup opfordrede generalforsamlingen til at stille eventuelle spørgsmål til den skriftlige beretning, som bestyrelsen havde fremsendt med indkaldelsen.

Der var en kommentar til bestyrelsens punkt om valuarvurdering i beretningen. Man mente, at bestyrelsen behandlede forslaget under beretningen og var bekymret for, at man derved også behandlede forslaget under punktet. Dirigenten forklarede, at det ikke kunne træffes beslutninger under dagsordenens punkt 2.

Der var en kommentar til pudsning af vinduer i foreningens opgange, da en andelshaver mente at pudsningen var mangelfuld. Bestyrelsen ville kontakte viceværtsfirmaet om forholdet, da opgaven er en del af deres kontrakt.

Der var ligeledes en bemærkning til foreningens trappevask, som en andelshaver mente var utilstrækkelig. En anden andelshaver forslog, at lave det om til, at andelshaverne selv vaskede trapper. Det blev af andre andelshavere pointeret, at en sådan løsning ville være belastende for mange. Bestyrelsen henviste til, at der kunne stilles forslag om forholdet til næste generalforsamling.

Bestyrelse henstillede i øvrigt til, at andelshaverne tog alle punkter om rengøring og utilfredshed op med bestyrelsen i løbet af året og ikke ventede til generalforsamlingen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Revisor gennemgik årsregnskabet for året 2018/2019, som viste et overskud på kr. 1.912.618 og en andelskrone på kr. 115,8194.

Der var et spørgsmål til budgettering af 1 mio. kr. til varmecentralen, som ikke var blevet udskiftet. Bestyrelsen forklarede, at beløbet har været afsat hvert år siden der blev konstateret problemer med varmecentralerne for at bestyrelsen kunne handle hurtigt, hvis en eller begge varmecentraler svigtede midt på året. Hvis der ikke var budgetteret til udskiftning, ville det ellers kræve en ekstraordinær generalforsamling at handle på det. Bestyrelsen henviste i øvrigt til beretningen, hvoraf det fremgik at bestyrelsen er i færd med at indhente tilbud til udskiftning.

This document has esignatur Agreement-ID: da47645cghR229078337

Foreningen havde fået foretaget en ny valuarvurdering som var væsentligt højere end seneste vurdering. Bestyrelsen forslog derfor, at generalforsamlingen hensatte yderligere 20 mio. kr. På den måde ville forening både imødekomme de andelshavere som ønskede at sælge, dem der ville optage lån, og dem som ville passe på at det ikke blev for dyrt at købe sig ind i foreningen. Desuden bemærkede bestyrelsen at ydereligere hensættelser ville sikre mod et fald i andelskronen ved fremtidige udsving i vurderingen og/eller hvis en fremtidig generalforsamling vedtog et større vedligeholdelsesprojekt.

Der var en kort drøftelse om folketingets mulige ændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og den mulige negative påvirkning af andelskronen til næste år.

Dirigenten satte forslag om brugen af valuarvurderingen til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 85 for, 19 imod og 0 stemte blankt.

Forslag D) Bestyrelen stillede forslag om at hensætte yderligere 20 mio. kr.

Forslaget blev vedtaget med et overvældende flertal.

Forslag P), som var et modforslag om ikke at hensætte ydereligere 20 mio. kr., faldt derfor.

Årsregnskabet for året 2018/2029 blev godkendt og andelskronen fastsat til kr. 115,8194

Ad 4 – Orientering om drifts- og likviditetsbudget, godkendelse af bestyrelses- og administrationshonorar samt eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2019/2020, som indebar en uændret boligafgift.

Under budgetgennemgangen blev nedenstående forslag behandlet, da de påvirkede budgettet direkte.

Forslag A) Sociale tiltag

Bestyrelsen motiverede for forslaget.

Forslaget blev vedtaget med 100 for, 3 imod og 0 blank stemme.

Forslag E) Bestyrelseshonorar

Forslagsstiller motiverede for forslaget og bemærkede at bestyrelsen sendte for få oplysninger om deres arbejde til andelshaverne. Forslagsstiller mente derfor at honoraret burde nedsættes.

Bestyrelsen henviste til, at der var stor aktivitet på hjemmesiden. De bemærkede endvidere tavshedspligten, som gjorde at de ikke kunne orientere om deres sager med beboerne.

Forslaget faldt, da 3 stemte for, 100 imod og 1 blanke stemmer.

This document has esignatur Agreement-ID: da47645cghRz29078337

Forslag F) Stoppe indbetalinger til Hovedistandsættelsesfonden

Forslagsstiller ønskede ikke at foreningen sparede op så længe der ikke forelå konkrete renoveringsprojekter.

Bestyrelsen bemærkede, at der er løbende slitage på foreningens bygninger, og at det derfor er vigtigt at spare op løbende for at undgå store udsving i andelskronen.

Forslaget faldt, da 1 stemte for, 102 imod og 1 blank stemmer

Forslag I) Vedligeholdelse af vinduer

Forslagsstiller bemærkede at han havde vinduesproducentens ord for at der var fejl på visse produkter i den periode, som vinduerne stammer fra.

Bestyrelsen forklarede at alle vinduer som bar præg af fejl var gennemgået og at det havde vist sig at det skær som refererede til, var solfilm, som ikke var funktionsnedsættende.

Forslaget faldt, da 3 stemte for, 101 imod og 0 blanke stemmer.

Forslag O) Ingen budgettering til varmecentral

Forslagsstiller ønskede at generalforsamlingen skulle se tilbuddene på varmecentralen før der kunne budgetteres med 1 mio. kr.

Bestyrelsen bemærkede at generalforsamlingen udpeger en bestyrelse til netop at lave det vurderingsarbejde, og at kontrakter vedrørende enkelte opgaver og projekter ikke gennemgås på generalforsamlingen.

Forslaget faldt, da Ostemte for, 103 imod og 1 blank stemme.

Budgettet for året 2020 blev herefter vedtaget.

Ad 5 - Forslag

Forslag B) Endelig vedtagelse af vedtægtsændring af §25.3

Forslaget var en ændring af vedtægternes §25.3, som blev foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen 2018/19. Bestyrelsen bemærkede at det var en konsekvensrettelse på baggrund af en tidligere vedtaget ændring af §5.

En andelshaver bemærkede at forslaget burde være vist i sin fulde form. Det blev taget til efterretning.

Forsalget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag C) Endelig vedtagelse af vedtægtsændring om e-kommunikation

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen 2018/19. Bestyrelsen bemærkede at ønsket om at ændre forslaget så andelshavere aktivt skal tilmelde sig e-kommunikation var blevet indarbejdet i forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

This document has esignatur Agreement-ID: da47645cghR229078337

Forslag G) Oprettelse af virksomhed

Forslagsstiller motiverede for sit forslag og bemærkede at selvom det var let at få sin virksomhed godkendt af bestyrelsen, syntes han det var det unødvendigt.

Bestyrelsen bemærkede at godkendelsesprocessen var til for at skabe overblik over hvilke virksomheder der hørte til i foreningen. Uden et sådant overblik var det vanskeligt for bestyrelsen at handle, hvis fx husordenen blev overtrådt.

Forslaget faldt, da 2 stemte for, 101 imod, 1 stemte blankt.

Forslag H) Julepynt

En andelshaver pointerede at det ifølge brandmyndighederne ikke er lovligt at have effekter i opgangene.

Det blev derfor vurderet at forslaget ikke kunne behandles af generalforsamlingen, og forslagsstiller trak sit forslag.

Forslag J) Flere interne revisorer

Forslagsstiller motiverede for sit forslag.

Bestyrelsen forklarede at de interne revisor var vigtige dengang foreningen var selvadministrerende. I dag rådgiver de bestyrelsen og besidder en tillidspost, som beboerne kan kontakte hvis de er utilfredse med bestyrelsen. Bestyrelsen bemærkede at to interne revisorer var tilstrækkeligt for at udfylde rollen.

Forslaget faldt, da 1 stemte for, 102 imod og 1 blank stemme

Forslag K) Tillidsposter

Forslagsstiller motiverede for sit forslag om at de der ønsker en tillidspost i foreningen, skal være personligt til stede på generalforsamlingen.

Bestyrelsen bemærkede at alle skal have mulighed for at stille op til tillidsposter, også selvom en person er forhindret af fx sygdom.

Forslaget faldt, da 2 stemte for, 102 imod og 0 blanke stemmer.

Forslag L) Valg af formand hvert år

Forslagsstiller motiverede for sit forslag.

Bestyrelsen bemærkede at formanden har stor viden om foreningens drift og historik. Kontinuitet er derfor vigtig, hvorfor posten ikke skal udskiftes hvert år.

Forslaget faldt, da 2 stemte for, 102 imod og 0 blanke stemmer.

This document has esignatur Agreement-ID: da47645cghR229078337

Forslag M) Nyt regnskabsår

Forslagsstiller motiverede for sit forslag om at foreningens regnskabsår skal følge kalenderåret.

Bestyrelsen bemærkede at regnskabsåret ingen betydning har for foreningens drift, og fremhævede at det ville blive dyrere hos revisor, idet mange andre foreningers regnskabsår følger kalenderåret.

Forslaget faldt, da 2 stemte for, 102 imod og 0 blanke stemmer.

Forslag N) Tillidsvalgte skal være til stede under hele generalforsamlingen

Forslagsstiller motiverede for sit forslag og fremhævede at det var forventeligt at dem der besidder en tillidspost, møder op.

Bestyrelsen bemærkede at forslaget ville betyde at foreningen ikke ville kunne gennemføre en generalforsamling hvis et enkelt bestyrelsesmedlem var syg, på ferie eller andet, hvilket ville besværliggøre afholdelsen af generalforsamlinger unødigt.

Forslaget faldt, da 1 stemte for, 103 imod og 0 blanke stemmer.

Forslag Q) Ny administrator

Dirigenten og administrator forlod generalforsamlingen og lod bestyrelsen overtage drøftelsen samt afstemningen.

Forslagsstiller fremlagde sit forslag om at skifte administrator for generalforsamlingen.

Bestyrelsen bemærkede at samarbejdet med Newsec var fornuftigt, og at det ville være tidskrævende at skifte administrator.

En andelshaver stillede modforslag om at bestyrelsen *ikke* skulle finde ny administrator.

Den midlertidige dirigent satte modforslaget til afstemning. Modforslaget blev vedtaget ved overvældende flertal.

Det oprindelige forslag faldt derfor. Ad 6 - Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer på valg var Frederik Dreiøe Seidelin, Maria Law og Clara Vif Waage, som alle ønskede genvalg.

Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Michael Sæderup	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Nadia Tømmerup	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Frederik Dreiøe Seidelin	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Maria Law	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Clara Vif Waage	på valg 2021

This document has esignatur Agreement-ID: da47645cghRz29078337

Som suppleant blev valgt Rasmus Christensen som 1. suppleant og Christian Snorrason som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Ad 7 - Valg af intern revision.

Der var ingen interne revisor på valg.

Som suppleant blev valgt Lars Fjordside for et år.

Ad 8 - Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Bestyrelsen blev opfordret til, at indkøbe skraldekurve til området. Bestyrelsen ville se på det i løbet af året.
- En andelshaver savnede den automatiske bekræftelse, når man fremsendte en mail til bestyrelsen. Bestyrelsen forklarede at det automatiske svar var blevet fjernet da størstedelen af alle henvendelser besvares inden for få timer. Bestyrelsen ville dog gendanne det automatiske svar.
- En andelshaver opfordrede til at jerndørene foran skraldeskakter blev holdt lukket for at forhindre adgang til rotter. Bestyrelsen ville påpege det over for viceværten.
- En andelshaver ønskede en kort status på afkalkningsanlægget. Bestyrelsen forklarede at det var sat op i august, men at der havde manglet elstik som først var installeret medio oktober.
- Bestyrelsen henstillede til at man ikke stillede forslag på generalforsamlingen for forslagets skyld. Men at man overvejede sine forslag.
- Bestyrelsen takkede for det flotte fremmøde og den gode stemning på generalforsamlingen.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21 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.

REFERATET SKAL UNDERSKRIVES EFTER REGLERNE I VEDTÆGTERNE!!!

This document has esignatur Agreement-ID: da47645cghRz29078337

Forslag til generalforsamling den 30-10-2019

E)

Ændring af buget: Bestyrelse honorar

Det afsættes kr. 180.000,00 om året. Som deles ligeligt mellem bestyrelsesmedlemmer

Venlig hilsen Jan, Venedigvej 13

F)

Ændring af budget: hovedistandsættelses fond

Stopper indbetalingerne til Fonden i en periode. Og genoptage indbetalingen når der er et klart defineret formål med fondens midler. (anvendelses formål)

Motivering: Der er ikke nogen grund til at opsparer penge i fond, da vi bliver mødt med strafrenter i banken. Midler skal bruges på løbende vedligeholdelse af vores ejendomme.

Venlig hilsen Jan, Venedigvej 13

G)

Forslag til ændring af husorden:

Der tilføjes, at det er lovligt ifølge vores vedtægter og husorden, at oprette en virksomhed med adresse på en lejlighed i vores andelsforening. Dog må der ikke være kunde besøg i lejligheden.

Motivering:

jeg fik i foråret tilladelse af bestyrelsen til, at åbne en virksomhed med adresse fra min lejlighed.

Det ønsker jeg også alle andre andelshaver skal kunne, uden først at spørge bestyrelsen om lov.

Venlig hilsen Jan, Venedigvej 13

H)

Forslag til ændring af husorden:

Beboerne skal havde lov til, at pynte deres opgange og vindueskarme med små juleplanter samt pynte vinduesglas og hoveddøre til lejlighederne med julepynt i perioden 15. november til 31.december.

Venlig hilsen Jan, Venedigvej 13

This document has esignatur Agreement-ID: da47645cghRz229078337

I)

Forslag til vedligeholdelse: gule vinduesglas mv.

Der skal afsættes kr.500.000 fra hoved istandsættelses foden, til af få udskifte alle de gule vinduesglas med produktions fejl og punkteret vinduesglas inden 30/6 2020.

Venlig hilsen Jan, Venedigvej 13

J)

Ændring af vedtægter § 33: valg af interne revisorer.

Der skal vælges mindst 2 interne revisorer gerne flere. Der skal ikke vælges suppleanter til interne revisorer

Alle som ønsker, at være interne revisor skal havde mulighed for det.

Regnskabet kan kun sættes til afstemning på generalforsamlingen, hvis et flertal af de interne revisorer har underskrevet årsregnskabet.

Venlig hilsen Jan, Venedigvej 13

K)

Ændring af vedtægter § 28.2: valg af tillidsposter

Hvis en andelshaver ønsker, at modtage en tidlidspost i vores forening, skal man være personligt til stede på generalforsamling.

Venlig hilsen Jan, Venedigvej 13

L)

Ændring af vedtægter § 28.1: Valg af formand.

Formanden er valgt for et år ad gangen.

Motivering: Jeg har set at nogle andre boligforening, har valgt, at 3 bestyrelse medlemmer er på valg hvert år.

Venlig hilsen Jan, Venedigvej 13

M)

Ændring af vedtægter § 32.1: Regnskabsåret

Foreningen regnskabsår forslås ændret, så det følger kalender året.

Venlig hilsen Jan, Venedigvej 13

This document has esignatur Agreement-ID: da47645cghRz29078337

N)

Tilføjes til vedtægter § 23: tidlidsvalgte

Alle tidlidsvalgte skal være til stede under hele generalforsamlingen. Det gælder både bestyrelsesmedlemmer og interne revisor.

Venlig hilsen Jan, Venedigvej 13

O)

Ændring af budget: om vedligeholdelse

Der skal ikke budgetteres med penge til varmeanlæg på kr.1 000 000,00 samt afløbsinstallationer og sanitet på kr. 250 000,00 Uden at der er indhentet konkret tilbud fra håndværker som generalforsamling kan tage stilling til.

Hilsen Jan, Venedigvej 13

P)

Ændringsforslag til bestyrelsen.

Der skal ikke hensættes yderlige 20 000 000 kr. vi skal havde den fulde stigning af andels kr.

Hilsen Jan, Venedigvej 13

This document has esignatur Agreement-ID: da47645cghRz29078337

This document has esignatur Agreement-ID: da47645cghRz29078337

ERROR: undefined
OFFENDING COMMAND: eexec

STACK:

/quit
-dictionary-
-mark-

This document has esignatur Agreement-ID: da47645cghRz29078337

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
PID: 9208-2002-2-525236789409
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2019 kl.: 16:37:38
Underskrevet med NemID

NEM ID

Frederik Dreiøe Seidelin

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-093897332521
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2019 kl.: 10:08:26
Underskrevet med NemID

NEM ID

Majken Munck Haunsø

Dirigent
RID: 46726646
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2019 kl.: 13:33:10
Underskrevet med NemID

NEM ID

Maria Dradrach Law

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-918195263578
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2019 kl.: 11:33:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michael Sæderup

Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-035081083541
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2019 kl.: 13:38:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Nadia Tømmerup

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-769506431042
Tidspunkt for underskrift: 13-11-2019 kl.: 21:56:41
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: da47645cghRz29078337

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.

Secured by esignatur

ABKM
Andelsboligforening

Bilag 1

Generalforsamlingen skal tage stilling til, om ABKM skal støtte sociale arrangementer i foreningen aktivt.

Bestyrelsen indstiller, at generalforsamlingen stemmer for, at arrangementer og aktiviteter, der er med til at skabe socialt sammenhold i foreningen, støttes økonomisk med et årligt budget, som i 2019/2020 er på 30.000 kr.

Baggrund og motivation
ABKM er en stor andelsboligforening med 276 andele og endnu flere mennesker med forskellig baggrund. Der er derfor et stort potentiale for forskelligartede sociale arrangementer, der kan være med til at binde foreningen sammen, så vi får følelsen af, at vi kommer hinanden ved.

Det er bestyrelsens ønske, at der afholdes eksempelvis en sommerfest og juletræstænding. Bestyrelsen håber, at vi på denne måde kan skabe nogle gode traditioner for vores fine forening.

Endvidere ønsker bestyrelsen at give økonomisk støtte til sociale aktiviteter, som foreslås af beboere med gode ideer til arrangementer og aktiviteter. Det kan være alt fra et fastelavnsarrangement til et loppemarked eller fælles cykelværksted.

Såfremt generalforsamlingen stemmer for forslaget, vil bestyrelsen i 2019 udvikle retningslinjer for tildeling af midler, så det sikres, at arrangementerne og aktiviteterne, der støttes, er åbne og relevante for alle medlemmer i ABKM.

Udgifter
Generalforsamlingen beslutter årligt et budget til sociale aktiviteter. De tildelte midler kan bruges til at dække udgifter til de aktiviteter, som afholdes eller godkendes af bestyrelsen. I 2019/2020 foreslås et budget på 30.000 kr.

Forslag
Skal foreningen støtte sociale arrangementer aktivt?

ABKM
Andelsboligforening

Bilag 2

Forslaget var en konsekvensrettelse af §25.3 som følge af en ændring af § 5.2 på generalforsamlingen 28. oktober 2015.

ABKM
Andelsboligforening

Bilag 3

§ 3.4 – kommunikation

Stk. 1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår med almindelig post.

Stk. 2 Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsrapporter, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Stk. 3 Bestyrelsen kan beslutte, at alle medlemmerne skal have mulighed for at underskrive en erklæring om e-kommunikation, hvorefter al korrespondance til det pågældende medlem, jf. stk. 1 og 2 foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det nærmere indhold af erklæringen samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Stk. 4 Hvis et medlem har underskrevet "Erklæring om e-kommunikation", er medlemmet ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Stk. 5 Selvom et medlem har underskrevet en erklæring om e-kommunikation, jf. stk. 3, skal korrespondance ske ved almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det.

ABKM
Andelsboligforening

Bilag 4

Forslag om overgang fra offentlig vurdering til valuarvurdering samt forøge vores hensættelser med 20 mio. kr.

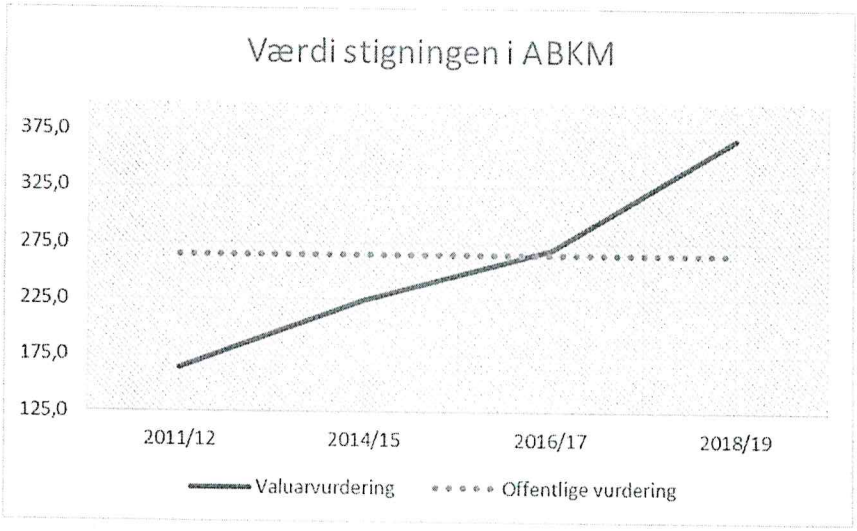
Bestyrelsen indstiller, at generalforsamlingen stemmer for at overgå til valuarbestemt andelskrone og samtidig hensætte yderligere 20 mio. kr., så niveauet for vores samlede hensættelser svarer til ca. 10 pct. af den nye vurdering.

Baggrund

ABKM har i mange år fastsat andelskronen ud fra den offentlige vurdering. Den offentlige vurdering er imidlertid forældet, da den har været låst siden 2011 grundet fejl i Skatteforvaltningens gamle ejendomsvurderingssystem. Næste offentlige vurdering foretages, når Skatteforvaltningens nye system lanceres. Systemet er forsinket og det forventes nu færdigt i 2020/2021.

Historisk har vores foreningen fået foretaget en valuarvurdering af foreningens grunde og bygninger hvert andet år. I 2011, 2013 og 2015 lå valuarvurderingen af ABKM under den offentlige vurdering. I 2017 lå valuarvurderingen ca. 3 pct. over den offentlige vurdering; generalforsamlingen besluttede da, at beholde den offentlige vurdering. I 2019 ligger den nye valuarvurderingen ca. 39 pct. over den offentlige vurdering.

Udviklingen er illustreret i denne graf:



Motivation

En valuarvurdering tager udgangspunkt i værdien af foreningens grunde og bygninger samt en den mulige lejeindtægt en investor kan få. Den værdi opregnes herefter til den værdi som vores ejendom kan sætte til.

Den nye valuarvurdering giver en værdi på 368.800.000 kr., hvilket er lidt over 100 mio. kr. højere end vores nuværende offentlige vurdering på ca. 265.000.000 kr. Hvis generalforsamlingen stemmer for at

overgå til valuarvurdering, kan andelskronen sættes op, hvorved maksimalprisen per kvadratmeter stiger væsentligt.

For at forhindre fremtidige udsving i andelskronen grundet større renoveringsprojekter kan generalforsamlingen beslutte at hæve niveauet for de såkaldte hensættelser. Foreningen har i øjeblikket en hensættelse på 17 mio. kr., hvilket inkluderer hovedistandsættelsesfonden.

Det er bestyrelsens vurdering, at hensættelser på ca. 10 pct. (ca. 36,8 mio. kr.) ville give en bedre og tilstrækkelig sikkerhed mod fald i vurderingen[1] og give en bedre mulighed for, at en kommende generalforsamlingen vil stemme for større forbedringsforslag om vores bygninger. Med hensættelser på 36,8 mio. kr. vil forbedringsforslag nemlig i mindre eller ingen grad påvirke vores andelskrone, da de helt eller delvist kan ligge inden for hensættelserne.

Bestyrelsens forslag betyder derfor, at andelskronen kan stige betragteligt samtidig med, at vi får større råderum til forbedringer.

Udgifter

Hvis vi overgår til valuarvurdering, vil det hvert andet år give en ekstraudgift på ca. 15.000 kr. eks. moms. Dette finansieres gennem den løbende drift.

Forslag

Skal ABKM overgå fra den offentlige vurdering til valuarvurdering og samtidig lave yderligere hensættelser for 20 mio. kr.?

[1] Dette forudsætter at folketinget ikke fjerner eller ændrer i boligreguleringslovens §5 stk. 2. Dette skulle blive klarlagt 15. oktober 2019, altså før generalforsamlingen.