
Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Mellemtoftevej 6-8

Mandag den 22. september 2020 kl.19:00 afholdtes generalforsamling i A/B Mellemtoftevej 6-8 i Vesterbro Kulturhus, lokale "Gerda", 2. sal, Lyrskovsgade 4, 1758 København.

Indledningsvist blev de tilstedeværende registreret og viste, at 13 andelslejligheder var repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagter.

Yderligere deltog foreningens administrator Svend-Erik Hjortskov.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2020-2021 samt 10 års budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag fra bestyrelsen:
 - Legeplads til gården
 - Vedtægtsændring: Fjernelse af § 5 stk. 2
 - Vedtægtsændring: Fjernelse af § 37
 - Vedtægtsændring: Tilføjelse af punkt omhandlende bestyrelsens beføjelser
 - Renovering af facaden
 - Salg af Mellemtoftevej 8, 3. tv
 - Etablering af altaner
6. Valg af bestyrelse
 - Nikolas Vaage-Nilsen (på valg)
 - Louise Toft (på valg)
 - Andreas Nathan (på valg)
 - Kenneth Hasselby (ikke på valg)
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ad dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent og referent

Til dirigent blev advokat Svend-Erik Hjortskov valgt, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt. Svend-Erik Hjortskov konstaterede yderligere, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Louise Toft blev valgt til referent.

Ad dagsordenens punkt 2 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning for året 2019-2020 blev gennemgået af Nikolas Vaage-Nilsen. Beretning er vedlagt som bilag 1.

Ad dagsordenens punkt 3 – Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Advokat Svend-Erik Hjortskov gennemgik årsregnskabets hovedposter. Det viste et underskud på kr. 2.551.738 grundet låneomlægning samt en egenkapital på kr. 32.128.444
Andelskronen blev vedtaget til kr. 19.559,87.
Regnskab og andelskrone blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2020-2021 samt 10 års budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Svend-Erik Hjortskov gennemgik det fremlagte drifts- og likviditetsbudget. Generalforsamlingen besluttede at vende tilbage til dette igen efter forslagene var drøftet, da forslagene kunne afgøre godkendelsen på budgettet. Efter at have behandlet forslagene blev budgettet enstemmigt godkendt på betingelse af, at vedligeholdelsesposten ændres til nul kroner. Se punkt 5 forslag 6.

Da der er usikkerhed om renoveringsstørrelsen (facaden), ejendomsskatten og lejligheden i nr. 8, 3.tv, der skal sælges, blev 10-års budgettet ikke gennemgået på generalforsamlingen. Hjortskov sender det blot ud til bestyrelsen, så de kan bruge det som arbejdsredskab.

Ad dagsordenens punkt 5 – Forslag

Forslag 1 - Legeplads i Gården.

Forslag stilles af gårdlauget og er støttet af andelshaver Camilla Thomsen.

Gårdlauget ønsker at renovere legepladsen. Der er ikke penge i gårdlaugets budget hertil, hvorfor de efterspørger 22.528,82 kr. fra os hertil.

Generalforsamlingen blev enige om, at der mangler uddybende information omkring forslaget og udsætter derfor beslutningen til en kommende ekstraordinær generalforsamling

Forslag 2 – Vedtægtsændring: Fiernelse af paragraf 5 stk. 2

Paragraf 5 stk. 2 foreslås slettet. 11 stemmer ja. 2 undlader at stemme. Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3 – Vedtægtsændring: Eliminering af paragraf 37

Forslag: At vi eliminerer paragraf 37 i vedtægterne, som giver bestyrelsen, i samarbejde med administrator, ret til at omlægge vores lån. Ved sletning heraf forstås det at en evt. kommende omlægning af lån *skal* besluttes i fællesskab på en generalforsamling.

10 stemmer ja. 3 undlader at stemme. Forslaget blev vedtaget.

Forslag 4 - Vedtægtsændringer: Tilføjelse af punkt omhandlende bestyrelsens beføjelser

Forslaget lyder: Bestyrelsen skal have beføjelser til at benytte eksterne rådgivere eksempelvis advokater, finansielle rådgivere etc. for op til 10.000 DKK uden andelshavernes godkendelse, hvis dette er i tråd med normal drift eksempelvis udarbejdelse af lejekontrakt til ny lejer. Alt over 10.000 DKK skal godkendes af andelshaverne på en generalforsamling.

1 stemmer ja. 10 stemmer nej. 2 undlader at stemme. Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 5 – Renovering af facaden.

Forslaget er, at bestyrelsen bemyndiges til at bruge flere midler til facaderenovationen end tidligere aftalt. Hertil har bestyrelsen 2 alternativer:

- Bemyndigelse til budget med fuld op-pudsning (3 millioner)
- Bemyndigelse til budget med spotvis op-pudsning (2 millioner)

Til generalforsamlingen blev det besluttet, at forslaget udsættes til en kommende ekstraordinær generalforsamling, inden for den nærmeste fremtid, hvor flere detaljer mellem de to alternativer kan uddybes yderligere af rådgivningsfirmaet.

Forslag 6 – Salg af andel Mellemtoftevej 8, 3.tv

Bestyrelsen foreslår at blive bemyndiget til at sikre salget af denne andel (Mellemtoftevej 8, 3. tv) – ved brug af følgende pristrappemodell:

Bestyrelsens anbefaling	Ejendomsmæglers (Home) kommentar		PRIS	MÅNEDLIG BETALING Total	"NEDSÆTTELSE"				
	Est. tid nødvendigt for	Est. sandsynlighed for			Pris	Tillæg	TOTAL	TOTAL	
- A	Ukendt	Urealistisk	2.053.787	12.240	0%	0%	0%	0	
- B	6-12 måneder	5-10%	2.053.787	9.220	0%	-50%	-12%	-329.180	
START PRIS	C	3-6 måneder	50-75 %	2.053.787	6.200	0%	-100%	-24%	-658.360
	D	3-6 måneder	80-100 %	1.848.408	6.200	-10%	-100%	-32%	-863.739
MINIMUM	E	1-2 måneder	100%	1.643.030	6.200	-20%	-100%	-39%	-1.069.117

REFERENCE: Mellemtoftevej 6, 3tv har været tilsalg i 6mnd. Flere købere, men ingen som kunne få banken med på finansieringen til denne (maks) prisen	2.300.000	5500	
---	-----------	------	--

Generalforsamlingen besluttede at stemme om forslaget med den betingelse, at salget skal foregå inden for de næste 6 måneder. Bestyrelsen beslutter i samråd med ejendomsmægler, hvornår man skal gå fra C til D og fra D til E. Hertil aftales det at før andelen udbydes offentligt skal andelen udbydes til foreningens beboere ved niveau C efter de gældende regler i foreningens vedtægter. Altså først ift. foreningens interne og sidenhen eksterne venteliste. Såfremt ingen køber findes i foreningen ved C udbydes andelen til offentligt salg.

Generalforsamlingen besluttede yderligere, at lejligheden skal sælges gennem en ejendomsmægler, såfremt ingen andelshavere byder ind ved niveau C.

10 stemmer ja. 3 stemmer nej. Forslaget blev vedtaget.

Forslag 7 – Etablering af altaner

Forslaget er stillet for at identificere hvor mange andelshavere er interesseret i at forfølge muligheden til at få altan. Således ligger der ikke en egentlig beslutning her andet end indikation af interesse.

8 indikerer interesse og 5 undlader at svare.

Ad dagsordenens punkt 6 – Valg af bestyrelse

Før dagens generalforsamling var foreningen repræsenteret ved:

Formand	Nikolas Vaage-Nilsen	På valg
Bestyrelsesmedlem	Louise Toft	På valg
Bestyrelsesmedlem	Andreas Nathan	På valg
Bestyrelsesmedlem	Kenneth Hasselby	Ikke på valg

Nikolas Vaage-Nilsen enstemmigt genvalgt som formand. Louise Toft, Andreas Nathan samt suppleanter Michael Jagd og Christian Guldborg genopstillede ikke. Helene Jensen og Pernille Lindgren blev valgt til bestyrelsen. Andreas Nathan blev valgt som suppleant til bestyrelsen.

Til bestyrelsen valgtes således:

Formand	Nikolas Vaage-Nilsen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Kenneth Hasselby	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Helene Jensen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Pernille Lindgren	på valg 2022
Suppleant	Andreas Nathan	på valg 2021

Den nye bestyrelse mødes inden for de næste par uger for at konstituere sig selv med næstformand og sekretær.

Ad dagsordenens punkt 7 – Valg af administrator

Det blev foreslået at bibeholde foreningens nuværende administrator, *Hjortskov Advokatfirma*, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens punkt 8 – Valg af revisor

Det blev foreslået at bibeholde foreningens nuværende revisor, *BDO*, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens punkt 9 – Eventuelt

Ingen punkter under eventuelt, hvorfor administrator hævdede generalforsamlingen i god ro og orden.

Vesterbro den 22. september 2020

Dette referat er underskrevet med digital signatur af dirigenten samt bestyrelsen.

BILAG 1 – Bestyrelsens Beretning

I det følgende vil vi give et overblik over de opgaver bestyrelsen har arbejdet med siden sidste ordinære generalforsamling, afholdt den 7. oktober 2019.

Efter sidste generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig som følger:

- Nikolas Vaage-Nilsen (formand)
- Kenneth Hasselby (næstformand)
- Louise Toft (sekretær)
- Andreas Nathan (bestyrelsesmedlem)

Dette år har bestyrelsen:

- Afholdt 5 x bestyrelsesmøder
- Afholdt flere møder med murer-entrepriser & byggeleder i forbindelse med facade-arbejde
- Afholdt 1 x fysisk administratormøde
- Afholdt 1 x fremvisning valuar
- Afholdt flyttesyn og sikret istandsættelse af nr. 8 3tv, samt mødtes med ejendomsmæglere
- Regelmæssig telefonisk og online kontakt bestyrelsesmedlemmerne imellem
- Regelmæssig telefonisk og online kontakt til administrator
- Besvarelse af indkomne forespørgsler (byggeprojekter, nøgler, postkasser, m.m)

Omlægning af lån

Efter sidste generalforsamling fik bestyrelsen til opgave at:

"Foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt optage yderligere finansiering indtil kr. 2 mio. til brug for indfrielse af bankgæld samt likviditet til vedligeholdelse, jfr. vedligeholdelsesplan og budget 2019/2020"

Formålet var at opnå en mindre risikofyldt belåning, betale vor banklån af, samt rejse kapital til den forventede vedligeholdelse over de næste par år. Vi indhentede tilbud og forhandlede med Nykredit, Jyske Realkredit og Nordea. Vi diskuterede med vor administrator og vi uafhængig rådgivning fra de uvildige.dk. Konklusionen blev at Jyske Realkredits tilbud var mest attraktivt, hvorfor vi i januar 2020 valgte at omlægge lån hos dem ved:

- 20,7 mil ved et 30-årigt 1% fast rente lån (til kurs 97,775)
- 15,6 mil. ved et 30-årigt 1% kontant lån (til kurs 98,575)

Ny valuarvurdering

Som bekendt er valuarvurdering, under normale omstændigheder, kun gældende i 18 måneder.

Derfor har vi fået indhentet en ny valuarvurdering, som er en smule højere end sidste år.

Omkostningen hertil er omkring en 10-15.000 kr.

Nye regler er trådt i kraft som giver andelsforeninger mulighed for at fastfryse deres valuarvurdering.

Da dette vil betyde vi ikke skal bruge 10-15.000 kr. hver 18. måned har vi valgt at gøre brug af dette, dog betinget af at andelskronen, som præsenteres til dagens generalforsamling, vedtages.

Vedligeholdelse, facaderenovering

Efter generalforsamlingen startede arbejdet med at finde det rette byggerådgivningsfirma til facaderenoveringen.

Bestyrelsen underskrev i april 2020 rådgiverkontrakt med FALKON A/S. Aftalen omfatter udarbejdelse af projektmateriale samt tilsyn og byggestyring for istandsættelse af vores matrikels gadefacade.

Denne omfatter alle fornødne ydelser i forbindelse med projektets udarbejdelse og gennemførelse, herunder udarbejdelse af budget, hovedprojekt, afholdelse af licitation og udarbejdelse af

entreprisekontrakt samt tilsyn i byggeperiode. Ved byggesagens afslutning afholdes afleveringsforretning, og rådgiver sørger for, at evt. mangler bliver udbedret af entreprenør. Endeligt byggeregnskab for det udførte arbejde udarbejdes. Rådgiver overdrager relevant materiale vedr. vedligehold af færdige overflader til bygherren. Der afholdes 1-årsgennemgang senest 1 år efter aflevering af arbejdet. Tidsfrister beskrevet i kontrakten: Projekt forventes udført i 2-3. kvartal 2020, men pga. karnappernes tilstand og de undersøgelser der her er lavet bliver det skudt til foråret 2021 da vinteren ikke er et oplagt tidspunkt at lave dette arbejde på. Hertil er det estimerede budget nu højere end tidligere forventet, hvilket foreningen skal tage stilling til ved dagens generalforsamling. Falkon har som led i deres arbejde besigtiget facaden og taget prøver af sætningsskaderne, også for at indhente en miljøcertificering af facaden. I forbindelse med bestigelsen fandt de også at Karnappernes bæreremme er i en tilstand der kræver at de skal renoveres, hvilket er en større omgang som kræver en særlig fokus. Der er ikke nogen fare for beboerne eller andre på nuværende tidspunkt med en yderligere tæring vil medføre større omkostninger. Derved skal foreningen, til dagens generalforsamling, tage stilling til hvordan dette skal udbedres.

Salg af lejlighed i nr. 8, 3. tv.

Tidligere på året valgt vor lejer af nr. 8., 3. tv at opsigte lejemålet. Herefter blev andelshaverne kontaktet på mail angående salg af lejligheden, ud fra foreningens vedtægter om intern og ekstern venteliste. Ingen på ventelisterne ønskede at købe lejligheden. Efter dialog med ejendomsmæglere og administrator sendte bestyrelsen en mail ud til andelshaverne med en afstemning angående prisnedsættelse på lejligheden, for at gøre denne mere attraktiv. Da ikke alle andelshavere var enige i forslaget om prisnedsættelse, og der blev stillet en række spørgsmål til forslaget, blev vi i bestyrelsen enige om at afholde en ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med forslaget. Da Covid-19 dog besværliggjorde et fysisk møde er dette på nu agendaen til dagens generalforsamling.

Sag med tidligere lejer

Som tidligere informeret af administrator Hjortskov huserer der en uheldig klagesag med en tidligere lejer af nr. 8, 5tv, hvor den nuværende andelshaver af andelen er inddraget. Sagen har fået fastsat rets dato til januar 2021.

Andet:

- Fikset hul på brugsvandrøret i fyrrummet (VVS)
- Eftersyn af fyr (VVS)
- Gennemspuling af faldstammer
- Lavet hjemmeside: <http://abmellemtoftevej.dk/>
- Etableret en offentlig venteliste (henvendelser fra hjemmeside)
- Dialog med andelshavere vedr. private renoveringsprojekter i lejlighederne
- Nyhedsbrev udsendt maj 2020
- Gårddag september 2020

/Bestyrelsen AB Mellemtoftevej 6-8

Nikolas Vaage-Nilsen

Kennth Hasselby

Louise Toft

Andreas Nathan



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument."

NEM ID

Serienummer: CVR:17868446-RID:1244117252507

Svend-Erik Hjortskov
Administrator

IP: 193.104.202.2
30-09-2020 11:13

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-079615235913

Kenneth Hasselby Tallquist
Bestyrelsesmedlem

IP: 87.60.42.197
30-09-2020 11:55

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-744596279095

Nikolas Vaage-Nilsen
Formand

IP: 213.173.227.2
30-09-2020 15:27

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-911247395503

Helene Jensen
Bestyrelsesmedlem

IP: 94.147.163.31
01-10-2020 20:58

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-248465413294

Pernille Cecilie Lindgren
Bestyrelsesmedlem

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt 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 verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen. Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Referat GF. 22-09-20.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 14 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2020-09-30 11:03 Underskriftsprocessen er startet
2020-09-30 11:03 Underskriftsprocessen er startet
2020-09-30 11:03 Underskriftsprocessen er startet
2020-09-30 11:03 Underskriftsprocessen er startet
2020-09-30 11:03 Underskriftsprocessen er startet
2020-09-30 11:03 En besked er sendt til Svend-Erik Hjortskov (sh@hjortskovadv.dk)
2020-09-30 11:03 En besked er sendt til Nikolas Vaage-Nielsen (nvaage@gmail.com)
2020-09-30 11:03 En besked er sendt til Kenneth Hasselby (Kenneth.Hasselby@WillisTowersWatson.com)
2020-09-30 11:03 En besked er sendt til Helene Jensen (helenejensen91@hotmail.com)
2020-09-30 11:03 En besked er sendt til Pernille Cecilie Lindgren (pelindgren@deloitte.dk)
2020-09-30 11:04 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Kenneth Hasselby
2020-09-30 11:12 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Svend-Erik Hjortskov
2020-09-30 11:13 Svend-Erik Hjortskov har underskrevet dokumentet Referat GF. 22-09-20.pdf via NemID medarbejder (Unikt ID: CVR:17868446-RID:1244117252507)
2020-09-30 11:13 Alle dokumenter sendt til Svend-Erik Hjortskov er blevet underskrevet
2020-09-30 11:55 Kenneth Hasselby Tallquist har underskrevet dokumentet Referat GF. 22-09-20.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-079615235913)
2020-09-30 11:55 Alle dokumenter sendt til Kenneth Hasselby er blevet underskrevet
2020-09-30 15:26 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Nikolas Vaage-Nielsen
2020-09-30 15:27 Nikolas Vaage-Nielsen har underskrevet dokumentet Referat GF. 22-09-20.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-744596279095)
2020-09-30 15:27 Alle dokumenter sendt til Nikolas Vaage-Nielsen er blevet underskrevet
2020-10-01 20:52 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Helene Jensen
2020-10-01 20:58 Helene Jensen har underskrevet dokumentet Referat GF. 22-09-20.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-911247395503)
2020-10-01 20:58 Alle dokumenter sendt til Helene Jensen er blevet underskrevet
2020-10-01 21:21 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Pernille Cecilie Lindgren
2020-10-02 11:03 Påmindelse er sendt til modtager: pelindgren@deloitte.dk
2020-10-04 11:03 Påmindelse er sendt til modtager: pelindgren@deloitte.dk
2020-10-04 15:11 Pernille Cecilie Lindgren har underskrevet dokumentet Referat GF. 22-09-20.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-248465413294)
2020-10-04 15:11 Alle dokumenter sendt til Pernille Cecilie Lindgren er blevet underskrevet

Visma Addo

Visma Consulting • Nørngaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Danmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo