A/B Rosengården 11-13

Referat af ordinær generalforsamling 2020

Onsdag 18. marts 2020 blev der afholdt digital ordinær generalforsamling i A/B Rosengården 11-13. På baggrund af myndighedernes seneste udmelding vedrørende Corona smitte og opfordringen til at begrænse forsamlinger og undgå social kontakt, og da Cej Ejendomsadministration i øjeblikket ikke deltager i eksterne møder, blev det besluttet at afholde generalforsamlingen digitalt. Baggrunden for ikke at udsætte mødet er givet i bestyrelsens e-mail, som er vedlagt dette referat.
Den digitale generalforsamling vil alene kunne afholdes såfremt alle foreningens medlemmer tilslutter sig denne løsning. Såfremt blot ét medlem modsætter sig denne form, vil den ordinære generalforsamling skulle udskydes og afholdes på normal vis.
Da ingen andelshavere havde modsat sig den digitale afholdelse af generalforsamlingen kunne den gennemføres jf. nedenstående.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

2. Bestyrelsens beretning.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af regnskab. Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 31,6721 pr. indskudskrone.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en stigning af boligafgiften med 5% med virkning fra 1. december 2020.

5. Forslag.

6. Valg til bestyrelsen:
   Formand Peter Kleis er på valg. Bestyrelsesmedlemmerne Katinka Noor Harees Lassen og Stig Bendtsen er ligeledes på valg.

   Suppleanterne er på valg for en 1-årig periode.

7. Valg af administrator.
   Bestyrelsen foreslår genvalg af CEJ Ejendomsadministration A/S.

8. Valg af revisor.
   Bestyrelsen foreslår genvalg af Redmark.

9. Eventuelt.

-o0o-

Ad 1 Valg af dirigent
Vibeke Harders fra Cej Ejendomsadministration var udpeget som dirigent. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der var registreret 12 deltagere i det åbne mailforum, der tilsluttede sig generalforsamlingens form, samt modtaget en direkte mail fra en deltager, som hverken stemte for eller imod.
2 medlemmer deltog ikke i generalforsamlingen.

Ad 2 Bestyrelsens beretning
Bestyrelsens beretning, der tidligere var fremsendt på mail, er vedlagt nærværende referat.

Da der ikke var indkommet spørgsmål eller kommentarer til bestyrelsens beretning, kunne det konstateres, at den er taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse og godkendelse af årsrapport
Foreningens samlede indtægter i 2019 var 993.078 kr. og de samlede udgifter før afdrag på prioritetsgælden udgjorde 684.711 kr., hvorfor årets resultat kunne opgøres til et overskud på 308.367 kr. før afdrag, og et overskud på 56.798 kr. efter afdrag.

Foreningens seneste valuarvurdering havde resulteret i en opskrivning på 6.000.000 kr. og gav derved en samlet værdifastsættelse af ejendommen på 58.000.000 kr.

Foreningens egenkapital udgjorde 52.846.761 kr., hvoraf de 800.000 kr. var afsat reserve til fremtidig vedligeholdelse, og de 1.900.000 kr. af afsat reserve til værdiregulering.

Der var ikke indkommet spørgsmål eller kommentarer til årsrapporten, som derfor blev betragtet enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen havde valgt at indstille en andelskrone på 31,6721 pr. indskudskrone, på baggrund af den nye valuarvurdering.

Da der ikke var indkommet spørgsmål til værdifastsættelsen eller forslag til anden andelskrone, blev andelskronen på 31,6721 pr. indskudskrone betragtet som vedtaget.

Penneo dokumentnøgle: SEBWU-UAQSX-G5DVW-OTGTE-JZIO3-ZTHSJ

Ad 4 Forelæggelse og vedtagelse af budget for 2020
Bestyrelsen havde i det fremsendte budget for 2020 stillet forslag om en stigning af boligafgiften med 5% pr. 1. december 2020.
Der var i budgettet afsat 50.000 kr. til almindelig løbende vedligeholdelse af ejendommen, 145.000 kr. til arbejder i henhold til vedligeholdelsesplan samt 800.000 kr. til ekstraordinær vedligeholdelse, som også omtalt i bestyrelsens beretning.

Da der ikke var indkommet spørgsmål eller forslag om ændring til det udsendte budget, blev det betragtet som enstemmigt godkendt.

Ad 5 Forslag
Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Ad 6 Valg til bestyrelsen
På valg var formand Peter Kleis, samt bestyrelsesmedlemmerne Stig Bendtsen og Katinka Noor Harees Lassen. Alle 3 modtog genvalg. På grund af rokade i bestyrelsen i 2019 skulle ét bestyrelsesmedlem vælges for en 2-årig periode og ét bestyrelsesmedlem skulle vælges for en 1-årig periode.

Da der ikke var indkommet forslag om andre kandidater blev Peter Kleis genvalgt som foreningens formand for en ny 2-årig periode.
Katinka Noor Harees Lassen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode og Stig Bendtsen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Valg af suppleanterne for en 1-årig periode:
Jacqueline Grandjean stillede igen op til suppleant og blev genvalgt.

Foreningens bestyrelse ser efterfølgende ud som følgende:

Formand Peter Kleis	på valg i 2022
Katinka Noor Harees Lassen	på valg i 2022
Stig Bendtsen	på valg i 2021

Suppleant

Jacqueline Grandjean	på valg i 2021

Penneo dokumentnøgle: SEBWU-UAQSX-G5DVW-OTGTE-JZIO3-ZTHSJ

Ad 7 Valg af administration
CEJ Ejendomsadministration A/S blev enstemmigt genvalgt som administrator.

Ad Valg af revisor
Redmark blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Ad 9 Eventuelt
Der var ikke noget til drøftelse under eventuelt.

Referatet underskrives digitalt med NemID af dirigenten og bestyrelsen og fremgår af sidste side.

Penneo dokumentnøgle: SEBWU-UAQSX-G5DVW-OTGTE-JZIO3-ZTHSJ

PENNEO

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

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

Vibeke Harders
Administrator
Serienummer: CVR:29803250-RID:31875539
IP: 86.58.xxx.xxx
2020-04-01 12:35:38Z
NEM ID

Stig Bendtsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-205549809399
IP: 188.120.xxx.xxx
2020-04-01 12:54:52Z
NEM ID

Jørgen Peter Kleis
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-082413106003
IP: 188.120.xxx.xxx
2020-04-01 15:17:09Z
NEM ID

Katinka Noor Harees Lassen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-335808456141
IP: 87.49.xxx.xxx
2020-04-04 14:06:04Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: SEBWU-UAQSX-G5DVW-OTGTE-JZIO3-ZTHSJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**

2. marts 2020

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen i A/B Rosengården 11-13 den 18. marts 2020.

Nye medlemmer.
Bestyrelsen har i det seneste år kunnet byde velkommen til to nye medlemmer af andelsboligforeningen, nemlig dels Joachim Børsting Lundquist, der har overtaget den lille taglejlighed i nr. 13, og dels Mads Christian Friis, Wally Erhverv ApS, der har overtaget driften af Rosengårdens Bodega.

Begge overdragelser aktualiserede vedligeholdelsesmæssige problemstillinger i ejendommen. I taglejligheden blev der konstateret en kritisk koncentration af skimmelsvampsporer, som nu er afrenset, men som tydeligvis har medvirket til at skærpe opmærksomheden bredt i foreningen om en nødvendig forebyggende ventilering, eliminering af fugtkilder, kondensdannelser o.s.v.

Rosengårdens Bodega blev i september taget under konkursbehandling med betydelige materielle skader og et stort vedligeholdelsesmæssigt genopretningsbehov. Bestyrelsen fremsendte til det tidligere medlem, RG Restaurationen ApS, en række påkrav, herunder ikke mindst vedrørende flere alvorlige fejl i gulvkonstruktionen. Wally Erhverv ApS har efter overtagelsen i februar 2020 indledt en omfattende håndværksmæssig indsats for at imødekomme foreningens krav og behovet for at skabe velfungerende fysiske rammer. Ombygningerne kvalitetssikres efter procedurer fastlagt i vedtægternes § 9.

Vedligeholdelsesopgaver.
Foreningens vedligeholdelsesprogram for 2019 er afviklet med maling af vinduer i opgange, udskiftning af belysning i kælder, mindre rørarbejder ligesom Andels.net vederlagsfrit har trukket fiberkaber til netforbindelse i ejendommen.

Bestyrelsen har ikke bekostet en revision af vedligeholdelsesplanen i 2020, da opgaverne for de kommende år er forholdsvis uafviselige:

- udskiftning af cirkulationspumpe og efterisolering af rørforbindelserne i varmecentralen,
- renovering af hovedeltavle,
- udskiftning af vinduespartier i tagetagen angrebet af råd,
- udvendig maling af vinduer mod gårdsiden,
- efterreparation af murværk og maling af kældervinduer mod gården.

Som bekendt er der konstateret rådskader på flere vinduespartier i ejendommens øverste etage mod gårdsiden, og der er derfor behov for at udføre reparationsarbejder fra stillads i løbet af 2020. I tillæg til reparationsarbejdet skønnes det hensigtsmæssigt samtidigt at gennemføre en tiltrængt udvendig vinduesmaling.

Der er udsendt udbudsmateriale til 3 tilbudsgivere, og det er forventningen, at der umiddelbart efter foreningens generalforsamling vil kunne underskrives kontrakt som forpligter på en tidsplan for stilladsperiode til tømrer/snedker-, glarmester- og malerarbejdet som følger:

- etape 1, Rosengården nr. 13: tirsdag den 5. maj til og med den 27. maj 2020.
- etape 2, Rosengården nr. 11: mandag den 25. maj 2020 til og med onsdag den 10. juni.

De samlede udgifter for opgaverne forventes at udgøre omkring kr. 650.000.

En indvendig maling af vinduer er omfattet af de enkelte medlemmers vedligeholdelsespligt, men udbudsmaterialet indeholder tillige krav om en tillægspris på maling af mellemstykke og ramme på

den indvendige side, så der er sikret et udgangspunkt for enten individuelle eller en fælles aftale om en udvidelse af opgaven til også at omfatte indvendig maling.

Såfremt der hos den altovervejende andel af foreningens medlemmer er behov for indvendig maling, vil det formentlig være fordelagtigt at indgå en fællesaftale, hvor omkostningerne afholdes over foreningens budget. Hvis mange medlemmer derimod er ajour med vedligeholdelsesforpligtelsen, vil en fællesaftale indebære unødvendige meromkostninger til opgaven, og individuelle aftaler og betaling være mest fordelagtig. Det er måske heller ikke indlysende rimeligt, at medlemmer, der selv har bekostet løbende istandsættelse af vinduer, via boligbidraget pålægges at medfinansiere udgifter til øvrige lejligheder med stort behov for istandsættelse. Med en skønnet meromkostning for opgaven på kr. 300.000 vil individuelle aftaler og betaling ligeledes kunne aflaste foreningens budget for de kommende år.

Regnskabsmæssigt er der i 2019 ekstraordinært hensat 800.000 kr. til opgaven, der sammen med det normale udgiftsbudget til opgaver i forbindelses med vedligeholdelsesplanen anses for tilstrækkeligt. Opgaven finansieres via træk på foreningens likviditetsoverskud, der ultimo året forventes nedbragt til niveauet omkring 300.000 kr.

Afgrænsningen af den enkelte andelshavers vedligeholdelsesforpligtelse er i øvrigt i udbudsprocessen stødt på den uklarhed, at det ikke har været præcist fastlagt i eksempelvis andelsbeviser, om depotrummene på bagtrappen i nr. 11 har skullet opfattes som en integreret del af brugsretten til lejligheden eller som en del af foreningens fællesareal. Efter sagkyndig rådgivning er det bestyrelsens opfattelse, at depotrummene i nr. 11 udgør en del af de enkelte medlemmers brugsret, og at vedligeholdelsespligten derfor også omfatter depotrum i opgangen.

<u>Fredningsproblematik.</u>
Foreningen har modtaget en henstilling fra Slots-og Kulturstyrelsen vedrørende angiveligt ikke-tilladte bygningsarbejder i den fredede bygning Rosengården 13. Styrelsen har i forbindelse med en landsdækkende fredningsgennemgang konstateret, at der er foretaget bygningsarbejder på den fredede bygning uden styrelsens forudgående tilladelse, og har pålagt foreningen at sikre en enten fysisk eller retlig lovliggørelse af to nyere hoveddøre på 4. sal og et moderniseret køkken vendt mod gaden i den nederste del af ejendommen.

Bestyrelsen har gennemgået sagen på møde med repræsentant for styrelsen, og meget tyder på, at problemerne omkring hoveddørene vil være uden økonomiske konsekvenser for foreningen, fordi der sandsynligvis er tale om dispositioner foretaget forud for ejendommens ændrede fredningsstatus i 1979. Det moderniserede køkken – som er andelshavers økonomiske ansvar – synes ligeledes at være indrettet på lovligt grundlag, fordi det er etableret efter ikraftsættelsen af en nyere fredningsbekendtgørelse fra 2012, hvor ombygninger af badeværelser og køkkener indenfor eksisterende ruminddeling blev fritaget for krav om tilladelse inden iværksættelse. Modernisering af badeværelser og køkkener i den fredede bygning kan således i dag gennemføres uden forudgående indhentning af tilladelse, og indebærer blot en pligt til efterfølgende underretning af fredningsmyndighederne, jf. også https://slks.dk/omraader/kulturarv/bygningsfredning/bygningsarbejder-paa-fredede-bygninger/.

Foreningens medlemmer er i henseende til fredningen økonomisk ansvarlige for eventuelle krav vedrørende ombygninger foretaget i lejlighederne, og det er derfor væsentligt at sikre, at alle underretninger er foretaget og nødvendige tilladelser er indhentet, ikke mindst forud for overdragelse af andele, som jo også indebærer en overdragelse af ansvaret for, at lejligheden lever op til fredningskravene.

Valuarvurdering.
I valuarens vurderingsrapport ultimo 2019 opgøres værdien af foreningens ejendom til 58 mio. kr., svarende til en stigning på 11,5 % i forhold til værdien på 52 mio. kr. ultimo 2018.

Folketingets partier fører stadig forhandlinger om ændringer i boligreguleringsloven, som kan få væsentlig betydning for den fremtidige værdiansættelse af andelsboliger. Den præcise karakter og rækkevidde af ændringerne er i mange henseender fortsat uafklaret; men der kan være grund til at fremhæve et aspekt af vurderingsrapporten, der illustrerer, at værdien af foreningens ejendom vil være mindre påvirkelig af eventuelle ændringer i boligreguleringslovens §5.2 – der regulerer adgangen til huslejeforhøjelser efter moderniseringer - end andelsboligmarkedet i almindelighed.

Det fremgår af rapporten, at der for fredede udlejningsejendomme er en lovgivningsmæssig adgang til at udstykke lejligheder til ejerlejligheder ved ledighed. Dette indebærer med andre ord, at den teoretiske værdiansættelse af lejlighederne i nr. 13 i højere grad vil kunne følge prisudviklingen på ejerlejligheder, mens butiksarealerne i foreningens stueetage vil følge prisudviklingen for erhvervslejemål og at kun det mere beskedne boligareal i lejlighederne i nr. 11 vil være direkte påvirkeligt af eventuelle ændringer i §5.2.

Foreningens valuar har ikke indarbejdet forudsætninger om omdannelse til ejerlejligheder eller en udvidelse af boligarealet ved inddragelse af bagtrappeareal i beregningsmodellen, og opgørelsen af ejendomsværdien kan derfor betragtes som fastlagt i underkanten af potentialet for en udlejningsejendom. Som valuaren bemærker, vil den teoretiske formuegevinst ved ejerlejlighedspotenialet komme til udtryk i et reduceret forrentningskrav i forhold til en sædvanlig drift af udlejningsejendom. Den lidt konservative værdiansættelse af foreningens ejendom illustreres yderligere af det forhold, at det gennemsnitlige afkastkrav af en bred gruppe af sammenlignelige ejendomme handlet i København i 2018-19 fastlægges til 3,37 % (http://www.wismann-as.dk/Portals/146/1001-190731-ab%20referencer.pdf), mens værdiansættelsen af foreningens ejendom opererer med 4,1%.

Belåningsgraden af foreningens ejendom er forholdsvis beskeden, så der er ikke grund til at forvente, at foreningens fremtidige lånemuligheder og -vilkår vil blive afgørende påvirket af ændringerne i boligreguleringsloven. Situationen kan imidlertid stille sig anderledes for finansieringsmulighederne for fremtidige medlemmer, der ønsker af lånefinansiere købesummen.

Det indgår i regeringens forhandlingsudspil, at andelsboligforeninger skal kunne vælge tidsubegrænset at fastfryse ejendomsvurderingen vedtaget af en generalforsamling inden 1. juli 2020. Såfremt dette vilkår vedtages som del af lovgivningen, vil det være naturligt at overveje at afstå fra at foretage valuarvurdering af foreningens ejendom ved udgangen af 2020, og at genvurdere situationen i forbindelse med den forventede nye offentlige ejendomsvurdering af andelsboliger i 2021/22.

Budget og regnskab.
Bestyrelsen videreførte i 2019 bestræbelserne på at opnå budgetforbedringer. Inden udløbet af opsigelsesterminen ultimo april 2019 gennemførte bestyrelsen en omlægning af foreningens realkreditlån til et 1% fast forrentet lån med en 20-årig løbetid. Konverteringen blev foretaget til en kurs på 98,6, og indebærer en årlig likviditetsforbedring på godt 25.000 kr., svarende til godt kr. 500.000 i lånets restløbetid. Den effektive rente på foreningens realkreditlån er således reduceret fra 2,6 til 1,2%.

Foreningens regnskabsresultat afspejler en tilfredsstillende omkostningsstyring, hvilket afspejles i det forhold, at den likvide beholdning ved årets udgang er uændret på niveauet 1,2 mio. Korrigeret

for et par mindre ekstraordinære poster og med udsigten til en fortsat svag prisforhøjelse på ydelser i foreningens udgiftsbudget finder bestyrelsen imidlertid, at der kan være anledning til at gennemføre en forhøjelse at boligafgiften med 5% med virkning fra 1. december 2020, så foreningen ved indgangen til 2021 er sikret et mere robust udgangspunkt.

Med de forventede ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder i 2020 vil der ske en normalisering af likviditetsbeholdningen på niveauet kr. 300.000, såfremt foreningens medlemmer beslutter et udvidet vedligeholdelsesprojekt, der omfatter såvel udvendig som indvendig maling af vinduer.

Bestyrelsen indstiller, at der samlet foretages en hensættelse på 2,7 mio. kr. fordelt med 0,8 mio. kr. til ekstraordinært vedligehold og 1,9 mio. kr. til en generel værdiregulering, som i al væsentlighed vil udgøre et beredskab til at eliminere eventuelt negativ påvirkning af fremtidigt vedligehold på maksimalprisen. Hermed forslås der samtidig, at andelskronen fastsættes til 31,67, svarende til en stigning på 12,15 %.