

AB Tjenestemændenes Byggeförening

Ordinær generalforsamling
torsdag, den 21. marts 2019

afholdtes ordinær generalforsamling i Valby Kulturhus gård med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport 2018 og eventuel revisionsberetning til godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2019 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag fra bestyrelsen:
 - a) Forslag til implementering af nye vedtægter
 - b) Forslag til implementering af nye ordensregler
 - c) Forslag om skift til Fiberby
6. Indkomne forslag
 - a) Forslag om ændring af vedtægternes § 7, jf. vedlagte.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
8. Eventuelt

Repræsenteret var 54 andelshavere – heraf 13 ved fuldmagt - ud af 93 mulige stemmeberettigede, svarende til en fremmødeprocent på 58. Endvidere var WA repræsenteret ved Henriette Hammer Lyngby og Per Beyer, ligesom ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde fra DanBolig var til stede.

Formand, Kasper Ranum bød velkommen til de fremmødte, hvorefter man gik over til dagsordenen.

1. Valg af dirigent og referent.

Per Beyer og Henriette Hammer Lyngby valgtes enstemmigt som henholdsvis dirigent og referent, hvorefter generalforsamlingen med henvisning til vedtægtsmæssige formalia blev erklæret for lovlig og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Der blev henvist til den sammen med generalforsamlingsindkaldelsen udsendte - og til nærværende referat vedhæftede – beretning, og formanden nævnte i den forbindelse bl.a. følgende:

Valuarvurdering – der var blevet indhentet en ny valuarvurdering, som skiller sig ud i forhold til tidligere år.

Vedtægter – bestyrelsen havde lagt et stort arbejde i at få udarbejdet nye opdaterede vedtægter til foreningen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport 2018 og eventuel revisionsberetning til godkendelse.

Per Beyer gennemgik og kommenterede udførligt årsrapporten, der udviste et års resultat på kr. 867.394 før afdrag på prioritetsgæld, og et samlet overskud på kr. 267.831 efter afdrag på prioritetsgæld.

Ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde, som havde udarbejdet foreningens valuarvurdering, henviste til den nye lov om udarbejdelse af valuarvurderinger. Der var tale om et helt nyt regelsæt med omfattende krav til valuarerne men med større åbenhed.

For så vidt angår den netop udarbejdede valuarvurdering, kunne det oplyses, at værdien af det igangværende gårdprojektet ikke var medtaget. Der var en del dialog omkring altaner og efter referatskrivning kan følgende oplyses:

Altanprojektet er opført som individuel forbedring for de lejligheder, som har fået altan. Det vil sige, at

- de andelshavere, som har betalt kontant for altanen, vil kunne tillægge beløbet til salgsprisen (følger lejligheden ved hvert salg)
- de andelshavere, som har finansieret altanudgiften via fælleslån i foreningen, får deres indbetalte afdrag retur ved salg og køber indtræder i gældsforpligtelsen og overtager resterende afdrag på lånet.

Bestyrelsen oplyste, at tidligere revisor hidtil ikke havde indregnet kursreguleringen vedrørende altanlån i årsrapporten, ligesom tidligere administrator havde oplyst, at kursreguleringen ikke ville påvirke alle andelshavere. Ifølge ny revisor er det en fejl, at det ikke er sket tidligere år, hvorfor kursreguleringen er indregnet i årsrapporten for 2018. Begrundelsen herfor er, at realkreditlånet er tinglyst på ejendommen, hvorfor den tinglyste prioritetsgæld, jf. Andelsboliglovens § 5, stk. 4, skal indregnes til kursværdi.

Årsrapporten for 2018 og herunder en andelskrone på kr. 2.140,58 blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Efterfølgende er administrator ved referatskrivning blevet opmærksom på, at den anvendte valuarvurdering i årsrapporten 2018 indeholder værdi af altaner, hvilket – jf. ovenævnte redegørelse om altaner som individuel forbedring – ikke er korrekt. Som følge heraf vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med henblik på godkendelse af ny årsrapport med korrekt valuarvurdering uden værdi af altaner.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2019 til godkendelse.

Per Beyer gennemgik og kommenterede det med indkaldelsen udsendte budgetforslag for 2019 med uændret boligafgift.

Det fremlagte budget med uændret boligafgift blev herefter enstemmigt vedtaget.

5. Forslag fra bestyrelsen:

- a. Forslag til implementering af nye vedtægter, jf. det med indkaldelsen udsendte bilag.
Forslaget – som grundet ændring af vedtægterne kræver $\frac{3}{4}$ majoritet af de afgivne stemmer – blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.
- b. Forslag til implementering af nye ordensregler, jf. det med indkaldelsen udsendte bilag.
Der var kommentarer til punktet omhandlende støj, opfordring om at sætte opslag op ved fester samt henstilling om ikke at slutte cigaretter i altankasser. Bestyrelsen vil følge op på disse henstillinger via info på hjemmesiden.
Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget, idet 2 stemte imod, 2 undlod og resten stemte for.
- c. Forslag om skift til Fiberby, jf. det med indkaldelsen udsendte bilag.
Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget, idet 9 stemte imod, 10 undlod og resten stemte for.

6. Evt. indkomne forslag.

- a. Forslag om ændring af vedtægternes § 7 (overdragelse af andel), jf. det med indkaldelsen udsendte bilag. Forslagsstiller redegjorde for forslaget og der fremkom mange synspunkter både for og imod.

Forslaget – som grundet ændring af vedtægterne kræver $\frac{3}{4}$ majoritet af de afgivne stemmer – blev sat til afstemning og forkastet, idet kun 8 stemte for, 3 undlod og resten stemte imod. Det blev dog fra salen og bestyrelsen henstillet til, at der blev opsat opslag i opgangen, såfremt et medlem som ønskede at sælger ikke havde en køber til lejligheden.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Nikolaj Leimand var valgt for 2 år i 2018, men ønskede at udtræde af bestyrelsen. Alexander Aarestrup Hviid blev valgt for den resterende 1-årige periode. Herudover blev Annie Wilson og Leonie Starkgraff valgt for en 2-årig periode. Bjørn Wilson og Gritt Mortensen blev begge som suppleanter for 1 år.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Formand, Kasper Ranum	andel 15	(på valg i 2020)
Mie Torry Lindeneg	andel 30	(på valg i 2020)
Annie Wilson	andel 85	(på valg i 2021)
Leonie Starkgraff	andel 65	(på valg i 2021)
Alexander Aarestrup Hviid	andel 78	(på valg i 2020)

Ovenstående bestyrelsesmedlemmer har udleveret kopi af kørekort eller pas, samt sundhedskort til WA ApS til brug for legitimering overfor banker og realkreditinstitutter og WA ApS opbevare disse kopier.

8. Eventuelt

Herunder blev bl.a. følgende nævnt:

Brunata skal have adgang for montering af malere. Husk at fjerne møbler foran radiatorerne, så Brunata kan komme til.

Gårdudvalget oplyste, at det gik planmæssigt med projektet. Der havde været et par udfordringer. Man forventede anlægning med rullegræs til april. Cykelskur vil blive renoveret og cykelstativer vil blive genbrugt og fastmonteret.

Bestyrelsen oplyste, at man arbejdede på altanprojekt nr. 2. Der var indtil nu 18 tilmeldinger og bestyrelsen bad medlemmer tilmelde sig nu, hvis det ikke var sket. Et medlem opfordrede bestyrelsen til at kigge på årsag til afslag fra første altanprojekt, hvor bl.a. hjørnelejligheder havde fået afslag.

Sluttelig takkede formanden de 2 afgangende bestyrelsesmedlemmer Ulrik Molly-Søholm og Nikolaj Leimand for et godt samarbejde og en god indsats for foreningen.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.10 med tak for god ro og orden.

Referatet underskrives med digital signatur.

ΠΕΝΝΕΟ

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

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

Kasper Ranum

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Tjenestemændenes Byggeförening

Serienummer: PID:9208-2002-2-474325488188

IP: 93.165.xxx.xxx

2019-04-10 12:35:41Z

NEM ID 

Alexander Aarestrup Hviid

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjenestemændenes Byggeförening

Serienummer: PID:9208-2002-2-363891109096

IP: 91.100.xxx.xxx

2019-04-10 12:42:22Z

NEM ID 

Leonie Charlotte Starkgraff

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjenestemændenes Byggeförening

Serienummer: PID:9208-2002-2-534732004663

IP: 91.101.xxx.xxx

2019-04-10 13:08:15Z

NEM ID 

Annie Wilson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjenestemændenes Byggeförening

Serienummer: PID:9208-2002-2-183511362578

IP: 62.242.xxx.xxx

2019-04-11 07:45:01Z

NEM ID 

Per Benny Beyer

Dirigent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-697255248364

IP: 212.60.xxx.xxx

2019-04-11 09:35:28Z

NEM ID 

Mie Torry Lindeneg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjenestemændenes Byggeförening

Serienummer: PID:9208-2002-2-219641489633

IP: 217.16.xxx.xxx

2019-04-11 13:37:41Z

NEM ID 

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 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 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>

AB Tjenestemændenes Byggeforening – ordinær generalforsamling 21. marts 2019

BESTYRELSENS BERETNING 2018:

Vi har i det forgangne år fået flere nye andelshavere i foreningen, vi byder velkommen til alle nye andelshavere. Salget er generelt gået rigtig fint.

Fællesaktiviteter og 100-års jubilæum

Vores forening kunne i 2018 fejre 100-års jubilæum, og det blev fejret med manér til sommerfesten. Tak for sidst til sommerfesten, jer der deltog, vi var glade for at se så mange fremmødte. Også tak til alle, der mødte op til arbejdsdagen og andre fællesaktiviteter.

Gårdrenoveringen

Efter gårdudvalget igennem længere tid havde planlagt og arbejdet med en renovering af vores gård, kunne denne iværksættes i slutningen af 2018. Nu kan vi se frem til at nyde den kommende sommer i en flot og istandsat gård. Bestyrelsen vil gerne på foreningens vegne sige stort tak til gårdudvalget for deres store indsats.

Fællesvaskeri

På den ordinære generalforsamling 2018 blev det vedtaget at indkøbe nye vaskemaskiner samt gas-tørretumbler til vaskeriet, som nu er monteret og i brug. Vaskemaskinerne har nye funktioner som webreservation samt SMS-påmindelse af vasketider, som nu er fuldt funktionelle.

Digitalisering

Bestyrelsen har arbejdet videre med, at foreningens hjemmeside skal fungere som beboerhåndbog. Vi håber fortsat, at I alle får glæde af og gør brug af ordningen.

Andelshavere med interesse kan nu få adgang til digitalt arkiv med dokumenter fra generalforsamlinger tilbage til 1990 (der fjøjes løbende indhold til, som det digitaliseres). Arkivet kan bl.a. anbefales til "research" til forslag til generalforsamlingen, da mange af de samme spørgsmål har været stillet gentagne gange gennem tiden. Arkivet kan downloades, så der kan søges på indhold i referaterne, da dokumenterne er gjort søgbare. Arkivet er kun for andelshavere. Få adgang ved at benytte formularen på <http://www.tjenestebyg.dk/generalforsamlinger/>

Datalovgivning

De nye regler om GDPR, der trådte i kraft i 2018, har betydning for vores forening. Bestyrelsen har foretaget en række tiltag for, at de nye regler overholdes og sikkerhed forbedres. Særligt om personfølsom data kan følgende ændring vedr. salgsdokumenter nævnes. Ældre salgsdokumenter (fra før WA tiltrådte som foreningens administrator) var tidligere arkiveret i bestyrelseslokalet som papirdokumenter. I forbindelse med de nye regler om GDPR er alle salgsdokumenter digitaliseret og overdraget sikkert til administrator, så alle salgsdokumenter fremover opbevares samlet hos WA jf. sikkerhedsmæssige forskrifter. Bestyrelsesmedlemmer hverken forestår håndtering eller har direkte adgang til personfølsomme data længere. Papirudgaver af de gamle salgsdokumenter er bortskaffet ved sikkerhedsgodkendt makulering.

Energimærke

Foreningens energimærke blev fornyet i 2018. Ejendommen er stadig mærket med karakteren "D". RIOS har udarbejdet rapporten, og har beregnet, at der er sket reduktion i foreningens årlige energiforbrug på 11% ift. tidligere rapport i 2011. Reduktionen skyldes nye energiruder, nye køkkentrappedøre m.m.

Læs energirapporten på <http://www.tjenestebyg.dk/energimaerkning/>

Nye forsikringer

Codan havde i 2018 varslet prisstigning på over 20% af foreningens (nu tidligere) ejendomsforsikring. Der blev derfor indhentet forsikringstilbud og indgået ny aftale om forsikringsløsning med Assurance Partner. Denne løsning har en bedre og bredere dækning til prisen sammenlignet med policen hos Codan efter prisstigningen.

Ny revisor

Som vedtaget ved ordinær generalforsamling 2018, har foreningen skiftet revisionselskab til Grant Thornton, der således har forestået udarbejdning af årsrapporten for årsregnskabet 2018.

Byttereolen

Foreningen har i portgennemgangen fået opsat en byttereol, der bliver benyttet. Alle er velkomne til at efterlade bøger og andre småting, som kan være til nytte for naboer, og det er tilladt at tage, hvad man kan bruge.

Det nye år

- Bagtrapper: Der er stadig plan om at istandsætte bagtrappeopgangene – herunder maling af vægge/loft samt vedligeholdelse af gulv. Vedligeholdelsen bliver udført når gårdprojekt er overstået, hvis der er råderum nok i vedligeholdelsesbudgettet efter andre vedligeholdelsesposter.
- Storskrald: Vi planlægger også i 2019 storskraldscontainer forår og efterår. Se efter i referat fra bestyrelsesmøde og på hjemmesiden (evt. også opslag i opgangene).
- Vinduespolering: Vi er ved at lægge sidste hånd på fast aftale om vinduespolering 2x årligt af opgangsvinduer. Der vil komme mulighed for, beboere kan lave individuel aftale med firmaet, hvis nogle ønsker. Se efter i referat fra bestyrelsesmøde og på hjemmesiden (evt. også opslag i opgangene).