

**REFERAT**

fra ordinær generalforsamling i AB Syven
torsdag den 11. oktober 2018, kl. 18.30
Amager Selskabslokaler, Markmandsgade 9, 2300 København S

49 af 122 medlemmer var repræsenteret (svarende til 40%), heraf 6 ved fuldmagt.

Dagsordenen var følgende:

| | |
|---|---|
| 1. Valg af dirigent og referent..... | 1 |
| 2. Bestyrelsens beretning | 1 |
| 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og fastsættelse af andelsværdi | 1 |
| 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften | 2 |
| 5. Forslag | 2 |
| 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen | 4 |
| 7. Valg af suppleanter for bestyrelsen | 4 |
| 8. Eventuelt | 4 |

Formand Lars Christensen bød velkommen.

Han præsenterede fremmødte rådgivere Martin Olsen fra Dansk Miljøanalyse og Lars Bøjen Jørgensen fra Byggerådgivning Danmark.

1. Valg af dirigent og referent

Lars Bang fra Administration Danmark blev valgt som dirigent uden modkandidater, og han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Thomas Lyng fra Administration Danmark blev valgt som referent uden modkandidater.

2. Bestyrelsens beretning

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen og der var ingen spørgsmål eller kommentarer hertil, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og fastsættelse af andelsværdi

Revisor Lars Rasmussen fra RI gennemgik regnskabet for 2017/2018, der forelå med blank påtegning (uden anmærkninger):

- Sammenligningstal er på 14 måneder og derfor ikke direkte sammenlignelige.
- Underskud på kr. 4.129.076 som følge af at vedligeholdelsesandel af renoveringsprojektet er udgiftsført med kr. 4.922.089 (50% udgiftsføres mens resten er aktiveret).
- Finansielle poster indeholder låneomkostninger på de nye lån.



- Ejendommen står bogført til anskaffelsessum, og da bufferen er indarbejdet giver det en negativ egenkapital.
- Ejendommen er i andelskroneberegningen anført til valuarvurdering, jf. Wismann.
- Gårdprojekt er også igangsat mht. projektering, men der er ikke sat en spade i jorden endnu.
- Prioritetsgælden er steget til kr. 51.834.554, idet de fastforrentede lån med afdrag til renoveringsprojekterne er hjemtaget til de gode lave renter.
- Centrale økonomiske nøgleoplysninger blev fremlagt.
- Friværddi, jf. punkt P, er negativ idet den er beregnet ud fra anskaffelsessummen og ikke den faktiske ejendomsværdi, jf. valuar.

Altaner indgår ikke i valuarvurderingen, idet der er tale om individuelle forbedringer. En andelshaver mente, at de skulle nedskrives over 50 år, men det blev anført, at de afskrives over 30 år, jf. ABF.

Årsregnskab med uændret andelskrone på **kr. 18.963,97** pr. internt areal blev enstemmigt **godkendt**.

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Thomas Lyng fra Administration Danmark gennemgik budgettet for 2018/2019, og der var følgende uddybende kommentarer og drøftelser:

- Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift på kr. 39,13 pr. m².
- Forventet likviditetsoverskud efter renoveringsprojekter udgør kr. 1.742.430.
- Problem med renovation og storskrald, hvor nogle må komme med en god løsning – evt. ved at sætte kamera op.

Budgettet med **uændret** boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag

Bestyrelsens forslag 1 – nødvendig asbestrenovering

Lars Bøjen Jørgensen fra Byggerådgivning Danmark gennemgik forslaget om at bruge kr. 11,2 mio. til at fjerne asbest fra foreningens ydremurer og følgende blev anført:

- Respekter de gule krydser på vinduerne, så de holdes lukket, så der ikke kommer asbest ind i lejlighederne.
- Husk, at støv ikke er ensbetydende med asbest.
- Meget få lejligheder havde asbest i lejlighederne, men det er rensat og fjernet.
- En hvid A4-seddel på vinduet på gårdsiden betyder, at de godt må åbnes, men de skal være lukket i dagtimerne, når der arbejdes udenfor.
- Ekstern miljørådgiver er på til at kontrollere "kabinerne" grundigt, inden de godkendes og kan afsluttes. Der er 0-tolerance.
- Der har været afholdt åbent hus om de igangværende byggesager, og der kan måske afholdes beboermøder senere i projektet. En andelshaver var ikke tilfreds med de løbende varslinger, som godt måtte blive bedre.



- Etape 1 vil blive evalueret og brugt til at gøre de næste etaper bedre.
- Alle har været meget generet af en lang sommer, hvor man ikke kunne åbne vinduerne.
- Ca. 5.000 m² facader som skal afrenses i alt. Kun ca. 25 m², der sidder hvor altaner er fæstnet på muren, bliver ikke fjernet, men det bliver kapslet ind og bliver først fjernet, den dag altanerne skal skiftes.
- Asbestkoncentrationen er meget lav, men desværre lige over lovlige grænser, så de skal fjernes nu en gang for alle. Alternativt ville ejendommen blive klassificeret med asbest med de ulemper, som det ville medføre.
- Der er ikke asbest i gården, men desværre er der fundet noget i enkelte haver, så det vil også blive fjernet til sidst, ved at der graves jord af.
- Ny tidsplan forventes at kunne holde i de efterfølgende etaper.
- Økonomisk vil der skulle hjemtages et ekstra realkreditlån på kr. 9,0 mio., som bliver ekstra afdragsfrit lån med rente, der fastsættes i 5 år ad gangen (F5).
- Andelen af lån med fast rente og afdrag vil være 62%, når alle lån er hjemtaget.
- Boligafgiften skal stige med kr. 0,87 pr. m²/md. til **kr. 40,00 pr. m²/md. pr. 1. december 2018.**
- Vil bestyrelsen ikke vente med gårdprojektet som følge af asbestsagen? Bestyrelsen vil gerne have det hele lavet nu, så alt er lavet – gården skal alligevel renoveres, uanset om det indstilles eller ej.
- Gårdprojektet er for at sikre afledning af vand og etablering af skraldesug.
- Måske kommer der flere uforudsete ting, som gør, at man burde vente med at sætte gårdprojekt i gang. Der er fundet noget, som delvist er dækket af forsikringen, men samlet set forventes de afsatte 10% til uforudsete poster at holde.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**, og dermed vil arbejdet med at få fjernet asbesten blive sat i gang.

Beboers forslag 1 – gårdrenovering aflyses og må tages op igen som forslag på en ny generalforsamling, når øvrige renoveringsarbejder er afsluttes.

Bestyrelsen ønsker at afslutte alle ting, så gården bliver et godt sted at være igen. Det nuværende projekt er lavet ud fra over 45 henvendelser fra beboerne og gårdudvalget, og det er allerede sat på hold og vil først blive startet senere alligevel. Alle andelshavere er blevet opfordret til at deltage i projektet, så det ville være synd at stoppe. Forslagsstiller er enig i, at der skal gøres noget ved gården, men det kan bare komme med som forslag næste år.

Forslaget **faldt**, da 2 stemte for at stoppe gårdprojektet, og resten var imod.

Beboers forslag 2 – information på opslagstavler i gård og i opgange.

Bestyrelsen oplyser, at opslag også findes på hjemmesiden.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.



Beboers forslag 3 – vurderingskatalog

Forslagsstiller ønsker at få tydeliggjort, hvad der giver fradrag, og hvordan forbedringer bliver afskrevet via et vurderingskatalog. Bestyrelsen opfordrer til, at andelshavere deltager i processen med at få det lavet. Bør det ikke komme fra vurderingsmand?

Forslaget **faldt**, da 7 stemte for, 20 stemte blank, og resten var imod.

Beboers forslag 4 – info til beboer under renovering

Forslaget blev **vedtaget** med 9 imod, 7 blanke og resten for. Det vil bestræbes, at disse retningslinjer bliver fulgt, og det vil nok også være muligt i de næste etaper.

Spørgsmål vedr. målefaktor anvendt i beregning af varmekonsum

Ista skal kunne redegøre på fornuftig vis på forudsætninger bag fordelingsregnskabet.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen blev valgt således:

- Formand Lars Christensen var ikke på valg
- Sonja Lea Jørgensen var ikke på valg
- Jens Pallisgaard var ikke på valg
- Anders Nyhus Kløverpris blev genvalgt for 2 år uden modkandidater.
- Flemming Gadsø genopstillede ikke, og i stedet opstillede Alex Abrahamsen, som blev valgt for 2 år uden modkandidater.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Lars Christensen | (på valg i 2019) |
| Sonja Lea Jørgensen | (på valg i 2019) |
| Jens Pallisgaard | (på valg i 2019) |
| Anders Nyhus Kløverpris | (på valg i 2020) |
| Alex Abrahamsen | (på valg i 2020) |

7. Valg af suppleanter for bestyrelsen

Følgende blev valgt som suppleanter for 1 år uden modkandidater:

Thit Emilia Schlütter blev valgt som **1. suppleant**
Annette Mortensen blev valgt som **2. suppleant**

8. Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet under eventuelt:

- Hvorfor er der til salg skilte? Der er ventelister, men mange på disse lister er ikke aktive længere, så det kan blive nødvendigt at finde købere selv.



- Intern liste bliver ikke lukket, men børn/børnebørn kunne genovervejes. Evt. kan regler for ekstern liste genovervejes (regler for hvornår der kan opskrives).
- Det er gratis at stå på listerne, men det koster et gebyr på kr. 2.000, når der købes via disse lister.
- Udgiften til overdragelsespapirer er kr. 7.000, der afholdes af køber.
- Trappevaskerne lader vinduer stå åbne – de skal også respektere sedler.
- Husk at se på de fremlagte gårdtegninger.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet kl. 21.00

Fredag, den 12. oktober 2018

Formand:

Lars Christensen

Dirigent:

Lars Bang Sørensen