

A/B VALDEMARSGADE 41-43**GENERALFORSAMLINGSREFERAT**

| | |
|------------------|--|
| Dato | År 2017, torsdag den 27. april, kl. 19.00 |
| Sted/Adresse | Valdemarsgade 41, 4. tv. |
| Til stede | 16 andelshavere, her 1 med fuldmagt |
| Endvidere deltog | Advokat Bonnie Mürsch, ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S |

Dagsorden:

| | |
|------------|---|
| 1 | Valg af dirigent og referent |
| 2 | Aflæggelse af bestyrelsens beretning |
| 3 | Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. |
| 4 | Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. |
| 5 | Forslag |
| 5.1 | Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til hensigtsmæssigt forrentet realkreditlån. Herunder bemyndigelse til, at skifte bank og binde pengene i et år for at opnå indlånsrente. |
| 5.2 | <p>Forslag til vedtægtsændringer</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tilføjelse § 11 vedrørende korttidsudlejning via fx Airbnb De to nye stykker er foreslået i ABF's vedtægter fra 2016. Dog foreslår bestyrelsen at sætte grænsen for udlejning til maksimalt 6 uger om året i stedet for 3. 2. Ændring af § 13 vedrørende venteliste og internt salg af boliger Ændringer er foreslået for at have overensstemmelse mellem praksis og teksten i vedtægterne, bl.a. vedrørende mulighed for at sende besked til personer på listen via mail, at man ikke slettes fra ventelisten, selvom man ikke svarer eller takker nej til en lejlighed 3 gange, og at vi ikke har en intern venteliste men tilbyder ledige lejligheder til alle andelshavere efter anciennitet. 3. Ændring af §§33 og 34 vedrørende revision af årsrapporten Revisor foreslår, at vi går over til kun at få assistance med årsrapporten i stedet for en revision. I praksis betyder det ikke noget for udfærdigelsen af regnskabet, men revisor skal lave mindre dokumentation til en evt. senere kontrol, og dermed kan foreningen spare omkring 10.000 kroner på revisionen. 4. Mindre redaktionelle ændringer |

| | | | |
|----------|-------------------------------|--|--------------|
| | | <p>Nogle af rent skriftlig karakter og nogle for at skabe overensstemmelse mellem praksis og ordlyden i vedtægterne, fx vedrørende suppleanter til bestyrelsen og ved beslutningsreferater fra bestyrelsesmøder. Ændringerne kan ses i den udgave af forslaget til vedtægter der er vedlagt med rettellesmarkeringer.</p> <p><i>Med indkaldelsen er vedlagt en udgave af vedtægterne med de foreslåede ændringer markeret med rettellesmarkeringer og en udgave uden markeringer, som vedtægterne vil komme til at se ud, hvis ændringerne vedtages.</i></p> | |
| 6 | Valg | | |
| | 6.1 Valg af bestyrelse | | |
| | På valg er: | | |
| | Bestyrelsesmedlem | Zaza H. Jakobsen | Genopstiller |
| | Bestyrelsesmedlem | Lars Hauschildt | Genopstiller |
| | Suppleant | Simon Heap | |
| 7 | Eventuelt | | |

| | | |
|---------------------------|---|--------------------------|
| 1 | Valg af dirigent | |
| Dirigent | Formand Mikkel Hauschildt (herefter MH) foreslog på bestyrelsens vegne advokat Bonnie Mürsch (herefter BM) fra ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S som dirigent. BM blev valgt som dirigent uden modkandidat. | BM valgtes som dirigent. |
| Lovligt indvarslet | Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. Ingen fra generalforsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed. | |
| Beslutningsdygtig | Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 17 medlemmer var 16 repræsenterede, heraf 1 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter. | |
| Referent | Lotte Jørgensen (herefter LJ) fra ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S blev valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger, og således at referatet ikke vil indeholde udførligt referat af aftenens diskussioner. | LJ valgtes som referent. |

| | | |
|----------|--------------------------------------|--|
| 2 | Bestyrelsens beretning | Beretningen blev taget til efterretning. |
| | MH gennemgik bestyrelsens beretning. | |
| | Beretningen er vedlagt referatet. | |
| | Spørgsmål og kommentarer | |

| | | |
|-----------------------|---|--------------------------------------|
| | Bestyrelsen fik bifald for deres indsats det seneste år. | |
| 3 | Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten | Regnskabet blev enstemmigt vedtaget. |
| Regnskab | BM gennemgik hovedposterne i årsregnskabet. | |
| Indtægter | De samlede indtægter udgjorde kr. 1.540.030. | |
| Omkostninger | Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 634.582 og finansielle omkostninger på 466.866. | |
| Årest resultat | Efter afskrivninger og finansielle omkostninger blev årets resultat et underskud på kr. 438.582. | |
| Andelsværdi | Andelsværdien blev enstemmigt vedtaget til | kr. 4.455,40 |
| | Spørgsmål og kommentarer | |
| | Man blev på generalforsamlingen enige om, at fastholde den andelsværdi der blev besluttet på den ekstraordinær generalforsamling i 2016. Man vil næste år indhente ny valuarvurdering til fastsættelse af andelsværdi. | |
| 4 | Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften | Budgettet blev enstemmigt vedtaget. |
| | BM forelagde driftsbudgettet, med uændret boligafgift | |
| | Spørgsmål og kommentarer | |
| | Der var i budgettet afsat kr. 100.000 til mindre, løbende vedligeholdelse samt kr. 100.000 til genopretning og renovering. Der blev spurgt til, om det er nødvendigt, når foreningen samtidig budgetterer med et overskud på omkring 90.000 kr. Bestyrelsen orienterede om, at de budgetterede beløb til vedligeholdelse svarer til de beløb, der normalt afsættes til vedligeholdelse, samt det beløb, vedligeholdelsesrapporten vurderer som nødvendigt til ekstra vedligeholdelse i årets løb. | |
| | Foreningen diskuterede om man burde sætte boligafgiften ned i stedet for at oparbejde et overskud. Det blev besluttet, at bestyrelsen inden årets sidste opkrævning af boligafgift vil vurdere om der er plads i økonomien til eventuelt at opkræve en lavere boligafgift i december. I så fald vil den mindre boligafgift blive udregnet efter kvadratmeter på samme hvis som opkrævningen af boligafgiften. | |
| 5 | Forslag | Beslutning |
| 5.1 | Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til hensigtsmæssigt forrentet realkreditlån. Herunder bemyndigelse til, at skifte bank og binde pengene i et år for at opnå indlånsrente. | Forslaget blev enstemmigt vedtaget. |
| | Spørgsmål og kommentarer | |
| | Ingen bortset fra, at det blev besluttet, at der skal stå | |

| | | |
|--|---|--|
| | "hensigtsmæssig forrentning" i stedet for "lavere forrentning". | |
|--|---|--|

| 5 | Forslag | Beslutning |
|-----|---|-------------------------------------|
| 5.2 | <p>Forslag til vedtægtsændringer</p> <ol style="list-style-type: none"> <i>Tilføjelse § 11 vedrørende korttidsudlejning via fx Airbnb</i> De to nye stykker er foreslået i ABF's vedtægter fra 2016. Dog foreslår bestyrelsen at sætte grænsen for udlejning til maksimalt 6 uger om året i stedet for 3. <i>Ændring af § 13 vedrørende venteliste og internt salg af boliger</i> Ændringer er foreslået for at have overensstemmelse mellem praksis og teksten i vedtægterne, bl.a. vedrørende mulighed for at sende besked til personer på listen via mail, at man ikke slettes fra ventelisten, selvom man ikke svarer eller takker nej til en lejlighed 3 gange, og at vi ikke har en intern venteliste men tilbyder ledige lejligheder til alle andelshavere efter anciennitet. <i>Ændring af §§33 og 34 vedrørende revision af årsrapporten</i> Revisor foreslår, at vi går over til kun at få assistance med årsrapporten i stedet for en revision. I praksis betyder det ikke noget for udfærdigelsen af regnskabet, men revisor skal lave mindre dokumentation til en evt. senere kontrol, og dermed kan foreningen spare omkring 10.000 kroner på revisionen. <i>Mindre redaktionelle ændringer</i> Nogle af rent skriftlig karakter og nogle for at skabe overensstemmelse mellem praksis og ordlyden i vedtægterne, fx vedrørende suppleanter til bestyrelsen og ved beslutningsreferater fra bestyrelsesmøder. Ændringerne kan ses i den udgave af forslaget til vedtægter der er vedlagt med rettellesmarkeringer. <p><i>Med indkaldelsen er vedlagt en udgave af vedtægterne med de foreslåede ændringer markeret med rettellesmarkeringer og en udgave uden markeringer, som vedtægterne vil komme til at se ud, hvis ændringerne vedtages.</i></p> | Forslaget blev enstemmigt vedtaget. |
| | Spørgsmål og kommentarer | |
| | Ingen. | |

| 5 | Forslag | Beslutning |
|-----|--|---|
| 5.3 | Forslag om ændring til foreningens husorden, således at det er tilladt at holde hund. | Forslaget blev vedtaget med 7 stemmer for, 6 stemmer imod og 3 stemmer blank. |
| | Spørgsmål og kommentarer | |
| | Forslaget blev diskuteret og der blev ytret ønske om, at man ville præcisere forslaget inden der kunne tages stilling til emnet. | |
| | Der blev ytret bekymring om hundehold i forhold til støj, og allergi gener det måtte have for de øvrige beboere | |
| | Da forslaget blev vedtaget, blev det tilkendegivet, at man ville indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, for at få forslaget bragt op igen. | |

| 6 | Valg af bestyrelse | |
|---|--------------------|--|
|---|--------------------|--|

Til bestyrelsen valgtes:

| | |
|-------------------|------------------|
| Bestyrelsesmedlem | Zaza H. Jakobsen |
| Bestyrelsesmedlem | Lars Hauschildt |

Bestyrelsen består herefter af:

| | | |
|-------------------|--------------------|----------------|
| Formand | Mikkel Hauschildt | På valg i 2018 |
| Bestyrelsesmedlem | Lennie H. Jakobsen | På valg i 2018 |
| Bestyrelsesmedlem | Zaza H. Jakobsen | På valg i 2019 |
| Bestyrelsesmedlem | Lars Hauschildt | På valg i 2019 |
| Bestyrelsesmedlem | Tine Pinholt | På valg i 2018 |

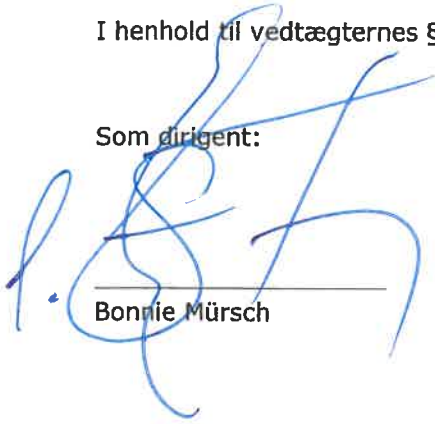
| 6 | Eventuelt |
|---|---|
| | Generalforsamlingen gjorde opmærksom på, at der var skred i pudset på nogle vægge i kælderen, hvorfor en murer var nødvendig. |
| | Rørene er blevet rensset, hvilket burde betyde bedre vandtryk til beboerne. Bestyrelsen vil gerne have tilbagemeldinger. |

Herefter takkede BM for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet kl. _____

I henhold til vedtægternes § 26 skal dette referat underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Som dirigent:



Bonnie Mürsch

Som formand:



Som bestyrelsesmedlem:



Som bestyrelsesmedlem:



Som bestyrelsesmedlem:



Som bestyrelsesmedlem: