

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

Dato	Tirsdag den 24. april 2018 kl. 19.00
Sted/Adresse	Vesterbro Bibliotek og Kulturhus – lokale S1 Tom
Til stede	13 andelshavere, heraf 4 med fuldmagt
Endvidere deltog	Advokat Bonnie Mürsch, ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S
Endvidere deltog	Administrator Emilie Løfsted Christensen, 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 Budgettet indeholder uændret boligafgift
5	Forslag
5.1	Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til lavere forrentet realkreditlån
5.2	Tilføjelse til vedtægternes § 24: Stk. 6. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling. Stk. 7. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i oplysningerne. Foreningen kan ikke pålægges ansvar for andelshavers forkert afgivne oplysninger. Stk. 8. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog

	<p>sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.</p> <p>Stk. 9. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.</p> <p>Stk. 10. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at kommunikere med almindelig post.</p>
<p>5.3</p>	<p>Forslag om begrænsning af opskrivninger på ventelisten og dermed ændring af vedtægternes § 13 a</p> <p>Der har de seneste måneder været en utrolig stor stigning i interessen for vores venteliste. Siden november 2017 er der blevet skrevet 35 personer på listen, som dermed er blevet dobbelt så lang. Bestyrelsen foreslår, at man fremover kun kan blive skrevet på ventelisten, hvis en andelshaver anbefaler en. Der ligger ikke noget kvalitativt i anbefalingen, blot at man kender en i foreningen, der sender ens anmodning om at komme på ventelisten videre til bestyrelsen.</p> <p><i>Bestyrelsen foreslår derfor, at 1. sætning i afsnittet om den eksterne venteliste i vedtægternes § 13a ændres, så sætningen "Listen er åben for alle." ændres til "Listen er åben for alle, der anbefales af et medlem af foreningen."</i></p>
<p>5.4</p>	<p>Overgang til nyt kontonummer for ventelisten</p> <p>Vi har fået en ny konto til ventelisten og dermed nyt kontonummer.</p> <p><i>Bestyrelsen foreslår derfor, at alle på ventelisten kontaktes i starten af september 2018 på de angivne adresseoplysninger med information om, at betalingen til oktober 2018 skal ske til et nyt kontonummer.</i></p> <p>Da den tidligere konto vil være lukket, vil eventuelle betalinger til den tidligere konto normalt blive besvaret af en meddelelse fra vedkommendes bank, om at kontoen er lukket.</p> <p><i>Bestyrelsen foreslår, at alle på ventelisten, der har mistet sin plads på listen på grund af betaling til forkert kontonummer, og som inden 1. oktober 2019 henvender sig med dokumentation for den forkerte indbetaling, får sin plads på listen tilbage.</i></p> <p>Bestyrelsen opfordrer alle medlemmer af foreningen til at kontakte bekendte på ventelisten og sørge for, at de har fået besked om det nye kontonummer. Kontonummeret står på foreningen hjemmeside.</p>

6	Valg									
6.1	<p>Valg af bestyrelse</p> <p>På valg er:</p> <table border="1"> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Mikkel Hauschildt (formand)</td> <td>Genopstiller</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Lennie H. Jakobsen</td> <td>Genopstiller</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Tine Pinholt</td> <td>Genopstiller ikke</td> </tr> </table> <p>Der er brug for et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for Tine.</p> <p>Lars Hauschildt og Zaza Jakobsen blev valgt i 2017 og er derfor ikke på valg i år.</p>	Bestyrelsesmedlem	Mikkel Hauschildt (formand)	Genopstiller	Bestyrelsesmedlem	Lennie H. Jakobsen	Genopstiller	Bestyrelsesmedlem	Tine Pinholt	Genopstiller ikke
Bestyrelsesmedlem	Mikkel Hauschildt (formand)	Genopstiller								
Bestyrelsesmedlem	Lennie H. Jakobsen	Genopstiller								
Bestyrelsesmedlem	Tine Pinholt	Genopstiller ikke								
6.2	<p>Valg af administrator:</p> <p>ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration indstilles til genvalg</p>									
6.3	<p>Valg af revisor:</p> <p>GUTFELT indstilles til genvalg</p>									
7	Eventuelt									

REFERAT:

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 13 repræsenterede, heraf 4 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.	
Referent	Emilie Løfsted Christensen 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.	Emilie Løfsted Christensen valgtes som referent.

2	Bestyrelsens beretning	Beretningen blev taget til efterretning.
	MH gennemgik bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt referatet.	
	Spørgsmål og kommentarer	
	- Den ene rotte befandt sig i etageadskillelsen mellem stuen og kælderen. - Det andet rotteproblem var i kloakken. Et kloakfirma har skiftet brønden, så der ikke længere er huller.	

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. 1.419.498. Heraf kr. 1.406.562 i boligafgift og kr. 5.000 i lejeindtægt. Der blev ikke opkrævet boligafgift i december 2017, hvilket er årsagen til, at boligafgiften er lavere end budgetteret.	

	<p>Grunden til at der ikke blev opkrævet boligafgift i december følger en aftale fra generalforsamling for 2016 om at såfremt vedligeholdelsesbudgettet ikke bliver brugt skal bestyrelsen sikre et rest-resultat så tæt på nul ved at opkræve mindre boligafgift frem for at spare yderligere likviditet op.</p> <p>Lejeindtægten indebærer udleje af vaskekælder og loft til en reklamefilm og det konstateres at indtægten ikke vil optræde igen.</p>	
Omkostninger	Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 547.383 og finansielle omkostninger på 455.908.	
Årest resultat	Efter afskrivninger og finansielle omkostninger/renter blev årets resultat et overskud på kr. 416.207. Heraf er kr. 353.255 brugt til prioritetsafdrag.	
Andelsværdi	Andelsværdien blev enstemmigt vedtaget til	kr. 5.538,16 (2016: kr. 4.455,40)
	Spørgsmål og kommentarer	
	<ul style="list-style-type: none"> - "Blikkenslager og VVS" i note 4 vedrører rørskyldning i forbindelse med lavt vandtryk. - Foreningen afdrager på begge af de to lån. I 2017 blev der afdraget med kr. 353.255. - Stigningen i den langfristede gæld på side 11 skyldes den negative kursregulering på kr. 365.370 som fremgår af note 12. - Valuarvurderingen var steget med 2.000.000, hvilket gav plads til både reserve/buffer og andelsværdistigning. 	
4	<p>Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften</p> <p>Budgettet indeholder uændret boligafgift</p> <p>BM forelagde drifts- og likviditetsbudgettet.</p>	Budgettet blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
	- Bestyrelsen lagde op til, at der igen i år ikke skal opkræves boligafgift i december, såfremt man slut på året kunne vurdere, at der var balanceret plads hertil,	

	sammenholdt med budgettet. Der var blandt de fremmødte enighed om dette.	
--	--	--

5.1	Forslag	Beslutning
	Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til lavere fastforrentet realkreditlån.	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
	Der var ingen spørgsmål eller kommentarer.	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 25 stk. 1	

5.2	Forslag	Beslutning
	<p>Tilføjelse til vedtægternes § 24:</p> <p>Stk. 6. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.</p> <p>Stk. 7. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i oplysningerne. Foreningen kan ikke pålægges ansvar for andelshavers forkert afgivne oplysninger.</p> <p>Stk. 8. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.</p> <p>Stk. 9. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation,</p>	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

	<p>kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.</p> <p>Stk. 10. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at kommunikere med almindelig post.</p>	
	Spørgsmål og kommentarer	
	- ELC præciserede, at materialet udelukkende vil blive sendt på mail til andelshaverne og ikke via hjemmesiden. Bestyrelsen sender en mailliste til ELC og oplyser samtidig hvis nogen fortsat ønsker at modtage materiale med posten.	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved kvalificeret flertal jf. vedtægternes § 25 stk. 2	

5.3	Forslag	Beslutning
	<p>Forslag om begrænsning af opskrivninger på ventelisten og dermed ændring af vedtægternes § 13 a</p> <p>Der har de seneste måneder været en utrolig stor stigning i interessen for vores venteliste. Siden november 2017 er der blevet skrevet 35 personer på listen, som dermed er blevet dobbelt så lang. Bestyrelsen foreslår, at man fremover kun kan blive skrevet på ventelisten, hvis en andelshaver anbefaler en. Der ligger ikke noget kvalitativt i anbefalingen, blot at man kender en i foreningen, der sender ens anmodning om at komme på ventelisten videre til bestyrelsen.</p> <p><i>Bestyrelsen foreslår derfor, at 1. sætning i afsnittet om den eksterne venteliste i vedtægternes § 13a ændres, så sætningen "Listen er åben for alle." ændres til "Listen er åben for alle, der anbefales af et medlem af foreningen."</i></p>	<p>Forslaget blev enstemmigt vedtaget med en mindre ændring af ordlyden.</p>
	Spørgsmål og kommentarer	
	<p>- Bestyrelsen motiverede forslaget og præciserede, at i forbindelse med opskrivning er det andelshaveren der skal kontakte bestyrelsen for at anbefale et medlem.</p> <p>- På nuværende tidspunkt står der cirka 60 på den eksterne venteliste.</p> <p>- Ordlyden ændres til "Listen er åben for personer, der anbefales af et medlem af foreningen."</p>	

	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved kvalificeret flertal jf. vedtægternes § 25 stk. 2	

5.4	Forslag	Beslutning
	<p>Overgang til nyt kontonummer for ventelisten</p> <p>Vi har fået en ny konto til ventelisten og dermed nyt kontonummer.</p> <p><i>Bestyrelsen foreslår derfor, at alle på ventelisten kontaktes i starten af september 2018 på de angivne adresseoplysninger med information om, at betalingen til oktober 2018 skal ske til et nyt kontonummer. Da den tidligere konto vil være lukket, vil eventuelle betalinger til den tidligere konto normalt blive besvaret af en meddelelse fra vedkommendes bank, om at kontoen er lukket.</i></p> <p><i>Bestyrelsen foreslår, at alle på ventelisten, der har mistet sin plads på listen på grund af betaling til forkert kontonummer, og som inden 1. oktober 2019 henvender sig med dokumentation for den forkerte indbetaling, får sin plads på listen tilbage.</i></p> <p>Bestyrelsen opfordrer alle medlemmer af foreningen til at kontakte bekendte på ventelisten og sørge for, at de har fået besked om det nye kontonummer. Kontonummeret står på foreningen hjemmeside.</p>	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
	<p>- Der blev opfordret til at kontakte bekendte på ventelisten, og orientere om det nye kontonummer.</p> <p>- En andelshaver spurgte om det var muligt at oprette en venteliste for børn som har fortrinsret forud for den eksterne venteliste. Hertil svarede BM, at det vil være meget svært, da de indtegnede på ventelisten betaler et gebyr. En mulighed er at gøre det fremadrettet, men ikke med tilbagevirkende kraft for dem som allerede står på den eksterne venteliste.</p>	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 25 stk. 1	

6.1	Valg af bestyrelse	
------------	---------------------------	--

Til bestyrelsen valgtes:

Bestyrelsesmedlem	Mikkel Hauschildt
Bestyrelsesmedlem	Lennie H. Jakobsen
Bestyrelsesmedlem	Franz Ødum

Bestyrelsen konstituerer sig selv og valgte efter generalforsamlingen er konstituere sig således:

Formand	Mikkel Hauschildt	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Lennie H. Jakobsen	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Frans Ødum	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Zaza H. Jakobsen	På valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Lars Hauschildt	På valg i 2019

6.2	Valg af administrator: ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration blev genvalgt
------------	---

6.3	Valg af revisor: GUTFELT indstilles til genvalg
------------	--

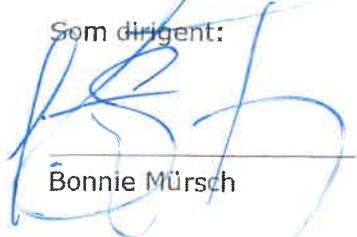
7	Eventuelt
	- Der blev opfordret til at mødes til fællesspisning sidst i august eller i start september 2018, da det tidligere har været en succes.

Herefter takkede BM og MH for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 19.50

I henhold til vedtægternes § 26 stk. 2 skal dette referat underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Som dirigent:



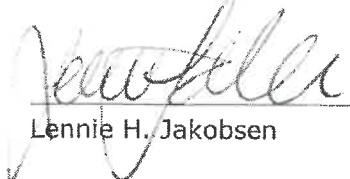
Bonnie Mürsch

Som formand:



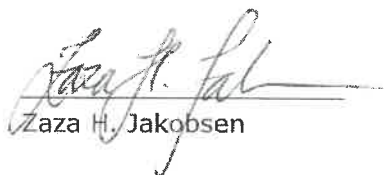
Mikkel Hauschildt

Som bestyrelsesmedlem:



Lennie H. Jakobsen

Som bestyrelsesmedlem:



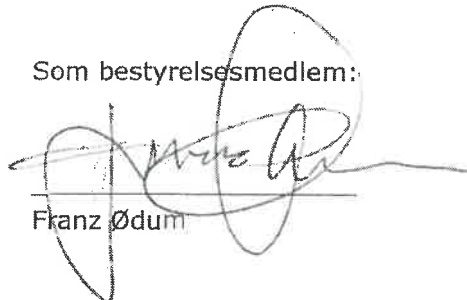
Zaza H. Jakobsen

Som bestyrelsesmedlem:



Lars Hauschildt

Som bestyrelsesmedlem:



Franz Ødum