

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

Dato	Torsdag den 4. april 2019 kl. 19.00
Sted/Adresse	Vesterbro Bibliotek og Kulturhus; lokale 3.2 – Mogens
Til stede	15 andelshavere, heraf 1 med fuldmagt første halvdel af mødet
Endvidere deltog	Advokat Bonnie Mürsch, ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S
Endvidere deltog	Administrator Emilie Løfsted Hardenskou, 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		<p>Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Budgettet indeholder uændret boligafgift, dog med mulighed for månedlig boligafgift-fritagelse, frem for løbende fremadrettet at hæve og sænke boligafgiften.</p> <p>Grundet at foreningen de sidste 3 år har haft positivt overskud og i dag har næsten 1,2 mio.kr. stående på en bankkonto, ønsker bestyrelsen lov til at måtte aflevere et regnskab med et mindre negativt resultat i forsøget på bedre at kunne ramme et 0 som resultat.</p> <p>Bestyrelsen fremlægger derfor bevidst et regnskab som ender med et negativt resultat på 60 t.kr., selv om det egentlige mål er at ramme 0. Hvis dette budget godkendes, indebærer det boligafgift-fritagelse i maj, samt i lighed med foregående år boligafgift-fritagelse i november/december, hvis vedligeholdelsesbudgettet ikke bruges.</p>						
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.						
6		Valg						
	6.1	<p>Valg af bestyrelse</p> <p>På valg er:</p> <table border="1"> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Lars Hauschildt</td> <td>Genopstiller</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Laila Østergaard</td> <td>Stiller op</td> </tr> </table>	Bestyrelsesmedlem	Lars Hauschildt	Genopstiller	Bestyrelsesmedlem	Laila Østergaard	Stiller op
Bestyrelsesmedlem	Lars Hauschildt	Genopstiller						
Bestyrelsesmedlem	Laila Østergaard	Stiller op						
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 15 repræsenterede, heraf 1 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.	
Referent	Emilie Løfsted Hardenskou (herefter ELC) 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.	ELC valgtes som referent.

2	Bestyrelsens beretning	Beretningen blev taget til efterretning.
	MH gennemgik bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt referatet.	
	Spørgsmål og kommentarer	
Afkalkningsanlæg	En andelshaver spurgte ind til afkalkningsanlægget, herunder at han havde hørt, at HOFOR eventuelt var ved at installere det i hele byen. Bestyrelsen svarede, at de havde undersøgt det, og det var ikke helt klart endnu, men de undersøger videre.	
Forsikring	En andelshaver spurgte om utætheden i taget var meldt til forsikringen, hertil svarede bestyrelsen ja. Da det ikke er en utæthed indvendigt, så dækker forsikringen ikke. Der er taget kontakt til et tagfirma, og de oplyser at det formentlig er en utæthed i tagpappet.	
Tørreloft	En andelshaver opfordrede til, at man ikke opmagasinere sine ting på tørreloftet. Oprydning på tørreloftet kan klares i forbindelse med arbejdsdagen.	

3	Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten	Regnskabet blev vedtaget.
Regnskab	BM gennemgik hovedposterne i årsregnskabet.	
Indtægter	De samlede indtægter udgjorde kr. 1.417.119. Heraf kr. 1.406.562 i boligafgift, kr. 6.907 i vaskeriindtægter og kr. 3.650 i øvrige indtægter.	
Omkostninger	Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 493.014 og finansielle omkostninger på 434.153.	
Årest resultat	Efter afskrivninger og finansielle omkostninger/renter blev årets resultat et overskud på kr. 489.952. Heraf er kr. 362.354 brugt til prioritetsafdrag.	

Andelsværdi	Andelsværdien blev enstemmigt vedtaget til	kr. 7.455,77 (5.538,16 sidste år)
	Spørgsmål og kommentarer	
Regnskab	Posten "vedligeholdelse, genopretning og renovering" dækker over reparation af brønd i gården efter rotter.	
Forslag fra Simon Heap (herefter SH)	<p>Simon motiverede de tre bud på en andelskrone.</p> <p>Forslaget blev debateret blandt de fremmødte herunder, at et eventuelt fald i andelskronen i fremtiden vil have størst indflydelse på dem som har købt lejligheden til en høj andelsværdi. Man kan altid sætte andelskronen op, men det gør ondt at sætte den ned.</p> <p>Forslag pkt. 5.3 om hensættelse til klima- og miljøtiltag blev ligeledes drøftet i relation til fastsættelse af andelsværdi, respektive reserve.</p>	
Afstemning	<p>Efter afstemning blev 7.455,77 vedtaget som andelskrone.</p> <p>Reserve på 1.500.000 (andelskrone 7.455,77) For=9 Imod=6 Blank=0</p> <p>Reserve på 4.150.000 (andelskrone 6.200,00) For=5 Imod=10 Blank=0</p>	

4	<p>Forelæggelse af drifts- og eventuel likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften</p> <p>BM forelagde drifts- og likviditetsbudgettet.</p> <p>Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Budgettet indeholder uændret boligafgift, dog med mulighed for månedlig boligafgift-fritagelse, frem for løbende fremadrettet at hæve og sænke boligafgiften.</p> <p>Grundet at foreningen de sidste 3 år har haft positivt overskud og i dag har næste 1,2 mio.kr. stående på en bankkonto, ønsker bestyrelsen lov til at måtte aflevere et regnskab med et mindre negativt resultat i forsøget på bedre at kunne ramme et 0 som resultat.</p> <p>Bestyrelsen fremlægger derfor bevidst et regnskab som ender med et negativt resultat på 60 t.kr., selv om det egentlige mål er at ramme 0. Hvis dette budget godkendes</p>	<p>Budgettet med "1. måneds fri boligafgift" blev vedtaget, idet der kun var 4 stemmer for SH's budget (se nedenfor).</p>
----------	---	---

	indebærer det boligafgift-fritagelse i maj, samt i lighed med foregående år husleje-fritagelse i november/december, hvis vedligeholdelses-budgettet ikke bruges.	
	Spørgsmål og kommentarer	
Bestyrelsens forslag	<p>Formanden redegjorde kort for bestyrelsens budget. Det er bevidst at boligafgiften ikke sættes permanent ned, da det giver fleksibilitet i tilfælde af uforudsete udgifter. Bestyrelsen ønsker at holde fast i en boligafgiftsfri måned sidst på året såfremt vedligeholdelsesbudgettet ikke overholdes.</p> <p>Det er bevidst at det afsatte til vedligeholdelse er sat højt, da det giver bestyrelsen et råderum i tilfælde af uforudsete udgifter.</p>	
SH's forslag	<p>SH motiverede sit budgetforslag, herunder at vedligeholdelsesbudgettet de seneste mange år ikke var blevet brugt fuldt ud. I hans budgetforslag er vedligeholdelsesposterne sat ned, så de passer med forrige års regnskab.</p> <p>En andelshaver nævnte at grundskylden eventuelt ville stige, og derfor ville det være en god ide at vente med en permanent boligafgiftsnedsettelse.</p> <p>I forhold til punkt 5.3 om miljøtiltag var der enighed om, at der kunne bruges et passende beløb på konsulentarbejde. Betingelsen var dog, at der først blev undersøgt forhold som er rentable for foreningen.</p>	

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, men bestyrelsen har allerede talt med Nykredit, der anbefalede omlægning til 1,5% - sagen følges op.	
	Vedtagelse	
	Forslaget blev vedtaget ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 25, stk. 1.	

5.2	Forslag	Beslutning
Forslag fra SH	Ansøgning om bistand til brandsikring af storskralderum og skraldestade.	Forslaget blev <u>ikke</u> vedtaget. Der var 2 stemmer for, 13 stemmer imod og 0 stemmer

		hverken for eller imod.
	Spørgsmål og kommentarer	
	<p>SH motiverede forslaget jf. "ansøgning om bistand til brandsikring af storskralderum og skraldestade".</p> <p>Der blev spurgt om det eventuelt var muligt at bytte rundt på cykelskuret og skraldeskuret. Hertil blev det svaret, at det ikke havde betydning, da kommunen stadig anså et cykelskur som en brandfare.</p> <p>En andelshaver spurgte om der generelt var et krav om brandsikring. SH svarede, at det afgørende var at der laves et hul i gavlen.</p> <p>En andelshaver fremlagde sit synspunkt, herunder at det ikke tidligere har været praksis at foreningen har betalt for udgifter som alene vedrører én andelshaver.</p>	
	Vedtagelse	
	Forslaget blev vedtaget ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 25, stk. 1.	

5.3	Forslag	Beslutning
Forslag fra Nikolaj Lisberg Hansen (herefter NLH)	Forslag om at afsætte et budget til energi- og miljøforbedringer på f.eks. 600.000, hvor det undersøges hvilke forbedringer der er råd til og som flest i andelsboligforeningen er interesseret i.	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
	<p>NLH motiverede forslaget jf. "eksempler på forbedringer vi kunne lave". Forslaget indebærer en beslutning i forhold til, om der skal afsættes en reserve i regnskabet til fremtidige energitiltag. Selve hvilke tiltag der eventuelt skal laves er ikke en del af forslaget. Hvert forslag, eksempelvis solceller, skal tages op på en generalforsamling til afstemning.</p> <p>Der var enighed om at man havde fokus på først at undersøge energitiltag som var rentable for foreningen. En start kunne være at undersøge energimærkets forslag til rentable tiltag.</p> <p>Der var enighed om, at afsætte en reserve til fremtidige energitiltag. Den reserve kan altid laves om ved næste generalforsamling hvor man igen tager stilling til reserven. Med den vedtagne andelsværdi med reserve på 1,5 mio. kan energi/miljøtiltag hensættelse anses for indeholdt i denne reserve, da den ikke var konkretiseret.</p>	
	Vedtagelse	
	Forslaget blev vedtaget ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 25, stk. 1.	

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

Til bestyrelsen valgtes:

Bestyrelsesmedlem	Lars Hauschildt
Bestyrelsesmedlem	Laila Østergaard

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Mikkel Hauschildt	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Lennie H. Jakobsen	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Franz Ødum	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Lars Hauschildt	På valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Laila Østergaard	På valg i 2021

7	Eventuelt
Vandtryk	En andelshaver nævnte, at det var svært at gøre noget ved vandtrykket i ejendommen, da det er Københavns Kommune som leverer trykket. Han oplyste, at hvis man ønskede at måle trykket kunne man låne hans trykmåler. I nogle tilfælde kan det hjælpe at være opmærksom på kalkdannelse indvendigt i armatur.
Fugle	Der blev igen indskærpet, at man ikke må fodre fugle eller andre dyr i gården.
Bestyrelsen	Bestyrelsen fik ros for deres bestyrelsesarbejde i det forgangne år.

Herefter takkede BM for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.20

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

Som dirigent:

Som formand:

Bonnie Mürsch

Mikkel Hauschildt

Som bestyrelsesmedlem:

Franz Ødum

Som bestyrelsesmedlem:

Lars Hauschildt

Som bestyrelsesmedlem:

Lennie H. Jakobsen

Som bestyrelsesmedlem:

Laila Østergaard

PENNEO

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

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

Bonnie Reinhardt Mürsch

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-645097255632

IP: 178.209.xxx.xxx

2019-05-06 10:58:26Z

NEM ID 

Mikkel Hauschildt

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-002457975983

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-05-06 12:15:18Z

NEM ID 

Laila Jeanette Østergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-851512380089

IP: 109.202.xxx.xxx

2019-05-08 09:23:56Z

NEM ID 

Franz Christian Augustenborg Ødum

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-357926875435

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-05-10 11:42:03Z

NEM ID 

Lennie Hedegaard Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-977339712385

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-05-11 06:22:19Z

NEM ID 

Lars Juul Hadberg Hauschildt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-735566291775

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-05-12 11:56:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TM351-MDCJZ-THPAE-M6186-O3YL-NV5GG

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>