

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24 B
1264 København K

Ejd. nr. 99-203

**REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
i AB "Haderslevgade 41-43", 1671 København V**

Torsdag den 28. maj 2015, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i "A/B Haderslevgade 41-43" i fælleslokalet i gården mod Sdr. Boulevard

Indkaldelse til generalforsamlingen var sendt til medlemmerne ved brev af den 7. maj 2015 fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Indkaldelsen havde følgende dagsorden:

0. Valg af dirigent og referent
1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskabet, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Formanden bød velkommen og foreslog Anne Nepper fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S som dirigent og referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette.

Anne Nepper takkede for valget og konstaterede med generalforsamlingens samtykke lovligt kald og varsel. Der var repræsenteret 6 ud af 15 andele, heraf 1 ved fuldmagt, og generalforsamlingen var derfor beslutningsdygtig på alle dagsordenens punkter.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der giver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Vedr. dagsordenens punkt 1. Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde bestyrelsens årsberetning, hvoraf følgende kan nævnes:

Der blev i foråret sidste år lavet en teknisk tilstandsrapport, som bestyrelsen bruger som arbejdsredskab til vedligeholdelse af ejendommen. Rapporten bruges også til at vurdere hvilke ting andelshaverne selv kan lave fx på arbejdsdagene.

På baggrund af denne tekniske tilstandsrapport er der det seneste år blevet udført følgende arbejder i ejendommen:

- Der er foretaget service af varmekælderens – afsyring af varmeveksler, isolering af rør mm.
- Service af ventilation og indeklime, se evt. rapport på hjemmesiden.

Derudover er følgende arbejder blevet udført på arbejdsdage:

- Pudsreparationer og malet ud mod gaden
- Pudsreparationer og malet ud mod gården
- Grundig rengøring og malerreparationer af fortrapper
- Vi er gået i gang med nogle af disse lidt større opgaver, da vi prøver at undgå lejestigninger, og det betyder faktisk noget. De ting foreningens andelshavere selv har lavet på arbejdsdagene i stedet for at få håndværkere til det, har forventeligt sparet foreningen for omkring 25.000 tusind kr.
- Ny arbejdsdag er allerede i spil, og der kunne det være fedt at lave pudsreparationer og male bagtrapper. Men det kræver en god indsats for mange folk.

Til næste år vil foreningen forventeligt stå over for et større byggeprojekt, da vinduer og facader trænger til vedligeholdelse. Dette forventes at have en budgetramme på omkring 1 million kr. Bestyrelsen vil i den forbindelse forsøge at samle de ting der kræves stillads til, da dette er en stor del af udgiften ved større arbejder.

For at komme godt igennem projektet uden at det vil komme til at påvirke boligafgiften, er bestyrelsen igen gået i gang med at se på foreningens muligheder for at optimere økonomien ved låneomlægning. Man håber på at opnå en god besparelse, særligt på renteudgifter. Særlig interessant bliver det at se mulighederne for omlægning af det store lån, når dette skal lægges om til januar. Der vil forventeligt blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, når bestyrelsen er kommet lidt længere med finansieringsplanen for projektet.

Derudover har foreningen fået ny erhvervslejer i kælderens – webshop og kontorfælleskab mellem klæde- og grafisk-designere.

Foreningen betaler for rengøring hver 14 dag på bagtrapperne, men det er desværre sjældent, at de reelt bliver vasket. Dette skyldes i høj grad, at der står rigtig mange ting i vejen. Så ryd gerne trappeopgangene så rengøringen kan komme til.

Derudover har bestyrelsen set nærmere på, om det ville være en god ide at få udarbejdet en valuarvurdering, idet det forventes, at denne potentielt vil værdiansætte ejendommen højere end den nuværende offentlige vurdering. Såfremt valuarvurderingen værdiansætter ejendommen højere end den offentlige vurdering, vil man kunne lave hensættelser således at andelskronen ikke har udsving og samtidig vil der muligvis også være noget at bygge for.

- En andelshaver spurgte til, hvornår en valuarvurdering i så fald ville blive lavet, hvortil bestyrelsen svarede, at denne forventeligt vil blive udarbejdet ved udgangen af året, således at den ville kunne anvendes i regnskabet for 2015 og på den ordinære generalforsamling 2016.



SWE

Derudover oplyste formanden at to bestyrelsesmedlemmer var fraflyttet i årets løb, hvorfor man glædede sig til at få nogle nye kræfter ind i bestyrelsen.

Afslutningsvis opfordrede formanden andelshaverne til at bruge foreningens hjemmeside, såvel ved kontakt til bestyrelsen, som ved spørgsmål.

www.ab-skaden.dk

Da der ikke var yderligere blev bestyrelsens beretning enstemmigt taget til efterretning.

Vedr. dagsordenens pkt. 2. Forelæggelse af årsregnskabet samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Dirigenten gennemgik regnskabet for perioden 1. januar – 31. december 2014, der i forvejen var udsendt til andelshaverne.

Da der ikke var yderligere, blev årsrapport med årets resultat, balance, noter og andelsværdiberegning herefter sat til afstemning.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt. Andelsværdien er herefter kr. 11.727 pr. m².

Vedr. dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2015.

Da der ikke var yderligere, blev budget for 2015 med en boligafgiftsstigning på 3 % herefter sat til afstemning.

Budget for 2015 med en boligafgiftsstigning på 3 % pr. 1/7 2015 blev enstemmigt godkendt.

Vedr. dagsordenens pkt. 4. Forslag

Der var ikke indkommet nogen forslag.

Vedr. dagsordenens pkt. 5. Valg af bestyrelse

Formand Jeppe Rass Hansen var på valg og modtog genvalg. Jeppe Rass Hansen blev enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsesmedlemmerne Kathrine Houe og Marie Louise Grandorf var på valg. Derudover var Marianne Wessman ekstraordinært på valg, idet hun er fraflyttet foreningen.



I stedet for Kathrine House blev Thomas Lyngdam-Lange valgt. Marie Louise Grandorf ønskede at genopstille og blev genvalgt. Begge for en 2-årig periode. I stedet for Marianne Wessman blev Morten Skovsted Yde valgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Jeppé Rass Hansen	Formand	På valg i 2017
Maria Nordal	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Marie Louise Grandorf	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2017
Thomas Lyngdam-Lange	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2017
Morten Skovsted Yde	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016

Vedr. dagsordenens pkt. 6. Eventuelt

- Marie Louise oplyste, at man var glad for samarbejdet med den nye administrator hos Sven Westergaard, Anne Nepper. Derudover oplyste hun, at gårdlauget, som foreningen er med i, afholder arbejdsdag søndag den 28. juni 2015 forventeligt kl. 10.00, hvor der vil være god forplejning. Der vil komme opslag op i opgangene.

- På vegne af gårdlauget oplyste Marie Louise yderligere, at der vil være loppemarked med efterfølgende grillfest den 29. august 2015, hvor man håber at så mange som muligt vil deltage. Arrangementet var en succes sidste år, og man vil derfor denne gang annoncere lidt bredere end bare de nærmeste opgange.

- Jamiee spurgte til om altaner stadig var i spil. Bestyrelsen svarede at kommunen tidligere havde afvist altanprojekt. En anden andelshaver oplyste dog, at Københavns Kommune måske havde skiftet politik, hvorfor det måske kunne være man kunne prøve igen. Det er dog et stort arbejde, og det kræver opbakning blandt andelshaverne.

- En andelshaver spurgte til, om der var venteliste, herunder om ledige andele går til andre andelshavere forud for andre. Dirigenten svarede, at dette ikke var tilfældet på nuværende tidspunkt, idet dette ville kræve indførelse af venteliste. Bestyrelsen ville overveje hvorvidt man ønsker at indføre venteliste.

Da der ikke var flere bemærkninger til punktet eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.00 og takkede for god ro og orden.

København, den 28/5 - 2015

Dirigent, Anne Nepper



SWE

Bestyrelsen:

5/7-2015

Jeppe Rass Hansen

Jeppe Rass Hansen

Marie Louise Grandorf

Marie Louise Grandorf

Maria Nordal

Maria Nordal

Thomas Lyngdam-Lange

Thomas Lyngdam-Lange

Morten Skovsted Yde

Morten Skovsted Yde