

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**

Mandag den 30. maj 2016, 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 12. maj 2016 fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Indkaldelsen havde følgende dagsorden:

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

Vedr. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent

Formand Jeppe Rass Hansen bød velkommen og foreslog Anne Nepper fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S (herefter SWE) 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 2 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig på alle punkter, bortset fra vedtægtsændringerne under punkt 4 (forslag 1 og 2) som kun kunne vedtages foreløbigt, da færre end 2/3 af andelshaverne var repræsenteret.

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

Vedr. dagsordenens pkt. 2 - Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde bestyrelsens årsberetning, hvoraf følgende kan nævnes:

Året 2015 havde mest handlet mest om to ting:

1. Låneomlægning og
2. Vedligehold af ejendommen.

Foreningens F5-lån skulle omlægges i slutningen af 2015. I samråd med SWE havde man undersøgt mulighederne for at omlægge til realkreditlån og samtidig få en tillægsbelåning til brug for den kommende byggesag. Endvidere ville man gerne over i et 30-årigt lån, hvor der skulle afdrages på gælden. Foreningen havde to byfornyelseslån, som nu er lagt ind under de to nye lån hos Nordea Kredit. Ved de nye lån opnår foreningen en rigtig pæn årlig besparelse, idet renten på de nye lån er lav, og idet der afdrages mere på gælden.

Ved omlægningen af lånene lagde man vægt på, at omlægningen ikke skulle påvirke boligafgiften eller andelsværdien, hvilket lykkedes.

Vedr. Vedligehold af ejendommen havde bestyrelsen talt med en valuar omkring, hvad det betyder for andelsværdien, når man vedligeholder ejendommen. Valuaren havde oplyst, at han forventer, at ejendommen vil få en merværdi svarende til vedligeholdelsesprojektets værdi. Byggesagen vil derfor ikke påvirke andelsværdien, såfremt man overgår til valuarvurdering ifm. hermed.

Vedligeholdelsesprojektet går snart i gang, og forventes at stå færdigt i uge 44.

Man har besluttet at indgå samarbejde med Peter Jahn & Partnere (herefter PJP), som vil være foreningens tekniske rådgiver på projektet. Endvidere har man tilkøbt lidt ekstra juridisk rådgivning gennem SWE.

Thomas Lyngdam-Lange syntes, at bestyrelsen skulle have stor ros for det store stykke arbejde og deres store indsats med at vende foreningens økonomi, således at foreningen i dag står økonomisk stærkere end tidligere.

I anledning af foreningens 10 års jubilæum, vil bestyrelsen arrangere en sommerfest. I forbindelse med denne fest, vil bestyrelsen forsøge at lægge op til, at der som et alternativ til foreningens arbejdsdag kan uddelegeres arbejdsopgaver, som andelshaverne kan varetage løbende gennem året. Dette for at få flere til at deltage i arbejdet på ejendommen, men samtidig gøre det fleksibelt for de andelshavere, som ikke har mulighed for at deltage på arbejdsdagen.

Foreningen ligger inde med en liste over folk, som ønsker at købe lejligheder i foreningen. Man kan kontakte bestyrelsen, hvis man skal sælge og ønsker listen tilsendt.

Der har gennem længere tid været en dårlig lugt i kælderen. Man fandt ud af, at det skyldtes en ødelagt vandlås i cykelkælderen pga. rotter. Denne er nu blevet repareret, og rotteproblemet skulle samtidig også være løst. Alle opfordres dog til at holde øje med utætheder eller lugtgener. Bestyrelsen vil meget gerne have besked, hvis andelshaverne eller lejerne bliver opmærksomme på noget der ikke er som det skal være.

Derudover oplyste formanden, at man i 2016 havde fået repareret vaskemaskinen 2 gange, og at der havde ventilationseftersyn.

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

Vedr. dagsordenens pkt. 3 - Forelæggelse af årsregnskabet samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Dirigenten gennemgik regnskabet for perioden 1. januar – 31. december 2015, der i forvejen var udsendt til andelshaverne.

Udgiften til vand var steget fra kr. 35.129 i 2014 til kr. 54.100 i 2015. Dette skyldtes bl.a. et merforbrug på 167 m³ vand (1.157 i 2014 mod 1.324 i 2015).

På baggrund af den store stigning i det årlige vandforbrug opfordrede bestyrelsen til, at andelshavere og lejere er opmærksomme på, at toiletter, vandhaner eller lign. ikke står løber.

Da der ikke var yderligere, blev årsrapport 2015 og den foreslåede andelsværdi på 12.057 kr. pr. m² sat til afstemning hver for sig.

Årsrapporten og den foreslåede andelsværdi på kr. 12.057 pr. m² blev begge enstemmigt godkendt.

Vedr. dagsordenens pkt. 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2016.

Da der ikke var spørgsmål til budgettet, blev budget 2016 med en boligafgiftsstigning på 1,5 % pr. 1/7 2016 herefter sat til afstemning.

Budget 2016 med en boligafgiftsstigning på 1,5 % pr. 1/7 2016 blev enstemmigt godkendt.

Vedr. dagsordenens pkt. 5 - Forslag

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af vedtægternes § 17 og 23.

Ændringer er fremhævet med **FED** og **KURSIV**.

Forslag 1 – Forslag om ændring af vedtægtens § 17, stk. 3

Nuværende ordlyd:

"Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular."

Foreslået ordlyd:

"Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Bestyrelsen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til nogletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, samt at sælger refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller admini-



strators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs salg eller tvangsauktion."

Dirigenten motiverede forslaget som ikke gav anledning til spørgsmål. Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget, og kan dermed vedtages endeligt på næste generalforsamling, såfremt mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.

Forslag 2 – Forslag om ændring af vedtægtens § 23, stk. 1, nr. 2

Nuværende ordlyd:

"Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler."

Foreslået ordlyd:

"Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms."

Dirigenten motiverede forslaget som ikke gav anledning til spørgsmål. Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget, og kan dermed vedtages endeligt på næste generalforsamling, såfremt mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.

Vedr. dagsordenens pkt. 6 - Valg af bestyrelse

Formand Jeppe Rass Hansen var på valg og blev genvalgt for 1 år.

Bestyrelsesmedlem Morten Skovsted Yde var på valg og blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Maria Nordal var på valg men ønskede ikke genvalg. Der var ingen der ønskede at overtage den ledige plads i bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Jeppe Rass Hansen	Formand	På valg i 2017
Marie Louise Grandorf	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2017
Thomas Lyngdam-Lange	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2017
Morten Skovsted Yde	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018

Vedr. dagsordenens pkt. 7 - Eventuelt

Thomas Lyngdam-Lange oplyste, at han gerne ville stille forslag om tilladelse at holde hund i ejendommen til næste generalforsamling. Han ønskede derfor at vejle stemningen for et sådant forslag.

- Der var blandede holdninger til forslaget blandt de fremmødte.

En andelshaver bemærkede, at døren ned til cykelkælderen fra gården tit står åben.

- Andelshaverne opfordres til, at huske lukke denne dør og ikke sætte den på krog. Bestyrelsen vil eventuelt sætte skilte op.

En andelshaver spurgte, om altanprojektet var helt dødt.

- Bestyrelsen oplyste, at det er op til andelshaverne at undersøge projektet nærmere. Thomas Lyngdam-Lange fra bestyrelsen oplyste dog, at han gerne går med i projektet. Er man interesseret i at få altan kontakt da gerne Thomas Lyngdam-Lange.

Da der ikke var flere bemærkninger til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. ca. 20.45.

København, den 13/7 2016



Dirigent, Anne Nepper

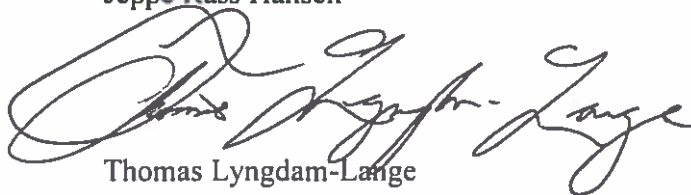
Bestyrelsen:



Jeppe Rasmussen



Marie Louise Grandorf



Thomas Lyngdam-Lange



Morten Skovsted Yde