

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 20. marts 2017, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i "A/B Haderslevgade 41-43" i erhvervslokalet i kælderen mod Haderslevgade.

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 som dirigent og Mia Sloth Jensen som referent begge fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette.

Anne Nepper takkede for valget og konstaterede med generalforsamlingens samtykke lovligt kald og varsel. 12 ud af 15 andele var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig på alle punkter.

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

Ved indkaldelse omdelt til medlemmerne den 3. marts 2017.

Vedr. dagsordenens pkt. 2 - Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde bestyrelsens årsberetning, hvoraf følgende kan nævnes:

- Bestyrelsen orienterede omkring byggesagen, og dens positive fremgang. Da arbejdet var igangsat fandt man ud af, at bygningen var i bedre stand end forventet. Der blev

derfor lavet ekstra arbejder som f.eks. maling som kunne gå inden for byggesagens budget på omkring 1,1 mio. kr.

- I forlængelse af byggesagen er foreningen overgået til valuarvurdering, hvilket var nødvendigt for at undgå et (stort) fald i andelskronen - når der kommer en ny offentlig vurdering (muligvis i 2019) skal det vurderes, om det giver mening at gå tilbage til denne.
- Formanden opfordrede generalforsamlingen til, at tage kontakt til bestyrelsen, hvis andelshaverne bliver opmærksomme på et toilet der løber.
- Bestyrelsen orienterede generalforsamlingen omkring foreningens Facebook side www.facebook.com/groups/1834466820115880/ - den officielle vej til referater mv. er fortsat via hjemmesiden www.ab-skaden.dk
- Bestyrelsen orienterede omkring det ledige erhvervslejemål. Dette har stået tomt siden 1. januar 2017. Der har dog været forskellige interesserede og kigge på lokalerne, men der er endnu ikke fundet en ny erhvervslejer. Bestyrelsen vil lægge et opslag online, som de øvrige andelshavere kan dele.
- Bestyrelsen oplyste, at arbejdsdagen med sushi og champagne fungerede rigtig godt - det vil man følge op på med lignende arrangementer på foreningens halvårlige arbejdsdage. Næste arbejdsdag bliver søndag den 7. maj 2017.
- Formanden fortalte, at bestyrelsen også kigger langsigtet på, hvad der vurderes at ske med planlagt vedligehold og låneomlægninger og holder det op mod blandt andet boligafgift, andelskronen og hensættelser. Efter en del år med en lidt stram økonomi for foreningen, er det lykkedes at få vendt skuden, så det nu ser rigtig positivt ud. Derfor foreslår bestyrelsen også en nedsættelse af boligafgiften samt en lille stigning i andelskronen.

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 2016, der i forvejen var udsendt til andelshaverne.

Da der ikke var nogen spørgsmål, blev årsrapport 2016 og den foreslåede andelsværdi på kr. 12.545,11 pr. m² sat til afstemning hver for sig.

Årsrapporten og den foreslåede andelsværdi på kr. 12.545,11 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 2017, der i forvejen var udsendt til andelshaverne.

Da der ikke var nogen spørgsmål, blev budget 2017 inklusiv en nedsættelse af boligafgiften på 5 % med tilbagevirkende kraft pr. 1/1 2017 sat til afstemning.

Budget 2017 med en nedsættelse af boligafgiften på 5 % pr. 1/1 2017 blev enstemmigt godkendt.

Vedr. dagsordenens pkt. 5 - Forslag

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af vedtægternes § 17 og 23 samt tilføjelse af stk. 2 og 3 i § 24.

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 administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion."

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

Forslaget blev *endeligt* vedtaget, med 11 stemmer for og 1 blank stemme.

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 endeligt vedtaget, med 11 stemmer for og 1 blank stemme.

Forslag 3 – Tilføjelse af nyt stk. 2 og 3 til vedtægtens § 25.

Forslået ordlyd:

"Stk. 2. Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referat af generalforsamlinger jf. § 27, stk. 2 ved elektronisk meddelelse i form af e-mail eller andet elektronisk medie. Det er den enkelte andelshavers ansvar, at sørge for, at foreningens administrator til enhver tid er bekendt med andelshaverens korrekte kontaktoplysninger/e-mailadresse til brug for elektronisk fremsendelse.

Stk. 3. Andelshavere som ikke har en e-mailadresse eller lign. elektronisk medie, kan i særlige tilfælde ansøge bestyrelsen om dispensation således, at andelshaveren fortsat kan modtage indkaldelse, bilag hertil og referater mv. i fysisk form."

Såfremt forslag 3 bliver vedtaget på generalforsamlingen, vil bestemmelsens nuværende stk. 2-5, automatisk blive stk. 4-7.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 4 – Forslag om ændring af husordenens pkt. 1.

Andelshaver Thomas Lyngdam-Lange, foreslog følgende ændring til husordenen:

(Ændring er markeret med **FED** og **KURSIV**)

Nuværende ordlyd:

"Det er forbudt at holde hund, kat eller andre dyr."

Foreslået ordlyd:

"Det er tilladt at holde hun, kat eller andre dyr, såfremt det ikke er til gene for andre andelshavere."

Generalforsamlingen havde diskuteret forslaget frem og tilbage omkring fordele og ulemper. Flere andelshavere var positive overfor, at tillade husdyr, men ønskede at reglerne herom var mere præcise. Man drøftede derfor den mulighed, at man efter generalforsamlingen afholdte et beboermøde for afklaring af, hvorledes reglerne skal formuleres med henblik på senere vedtagelse på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, men faldt med 4 stemmer for og 8 stemmer imod.

Der blev nedsat en gruppe blandt andelshaverne, som ville sørge for, at indkalde til beboermøde jf. ovenfor.

Forslag 5 – Forslag om ændring af vedtægtens § 14.

Andelshaver Carsten Horsted ønskede et forslag om ændring foreningens vedtægt § 14, således, at andelshavere som bor i foreningen har første ret til, at købe en anden andel i foreningen via en intern venteliste.

Forslaget krævede en vedtægtsændring og kunne derfor ikke sættes til afstemning som et forslag, da det ikke var modtaget i korrekt form.

Såfremt man er interesseret i, at købe en af de andre lejligheder i foreningen, kan man kontakte formanden og blive skrevet op på listen over interesserede købere.

Generalforsamlingen ønskede, at lave en vejledende afstemning for, at se om der skulle gås videre med en evt. vedtægtsændring til vedtagelse på den næste generalforsamling.

Da 10 af medlemmerne var imod en sådan ændring, vil der ikke blive arbejdet videre med ændringen.

Forslag 6 – Forslag installation af vandblødgøringsanlæg i vandstrengssystemet.

Andelshaver Carsten Horsted stillede forslag om, at foreningen installerede et vandblødgøringsanlæg i foreningens vandstrengssystem, indenfor en budgetramme på kr. 100.000 som kunne tages fra foreningens likviditet.

Flere af andelshaverne, syntes de manglede lidt information omkring fordele/ulemper ved et sådant system.

Bestyrelsen oplyste, at hvis forslaget ikke blev stemt igennem på generalforsamlingen ville bestyrelsen gerne undersøge sagen nærmere, og kigge på de forskellige muligheder.

Da der ikke var flere spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget faldt med 3 stemmer for, 8 imod og 1 blank stemme.

Vedr. dagsordenens pkt. 6 - Valg af bestyrelse

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

Bestyrelsesmedlemmerne Marie Louise Grandorf og Thomas Lyngdam-Lange var på valg og blev begge genvalgt for 2 år. Det var ikke muligt at besætte den sidste bestyrelsesmedlemspost, som derfor fortsat var ledig.

Thomas W. D. Pedersen stillede op som suppleant og blev valgt for en 1 årig periode.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Jeppe Rass Hansen	Formand	På valg i 2018
Marie Louise Grandorf	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Thomas Lyngdam-Lange	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Morten Skovsted Yde	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Thomas W. D. Pedersen	Suppleant	På valg i 2018

Vedr. dagsordenens pkt. 7 - Eventuelt

Bestyrelsesmedlem Marie Louise Grandorf, informerede generalforsamlingen om, at gårdlauget skulle have generalforsamling d. 23/3 2017, hvor hun opfordrede folk til at deltage.

En andelshaver ønskede potter/planter ved indgangene til foreningen, så ejendommen så hyggelig ud. Bestyrelsen oplyste, at foreningen godt kunne indkøbe potter/planter, og at dette kunne gøres ifm. foreningens havedag.

Da der ikke var flere bemærkninger til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. ca. 20.55.

Underskrevet ved digital signatur af:

Dirigent:
Anne Nepper

Bestyrelsen:
Jeppe Rass Hansen
Marie Louise Grandorf
Thomas Lyngdam-Lange
Morten Skovsted Yde

PENNEO

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

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

Thomas Lyngdam-Lange

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-833516807117

IP: 85.204.133.170

2017-04-21 09:37:36Z

NEM ID 

Marie Louise Scharff Grandorf

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-831121867390

IP: 185.10.221.143

2017-04-21 11:36:07Z

NEM ID 

Anne Nepper

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:66460603

IP: 89.186.174.109

2017-04-21 11:36:21Z

NEM ID 

Jeppe Rass Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-540030790552

IP: 185.10.221.141

2017-04-21 18:59:56Z

NEM ID 

Morten Skovsted Yde

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-051198106511

IP: 185.10.221.165

2017-04-24 11:50:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4LXJN-OASKI-HWSVL-34EDQ-QYGMIL727Y

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>