

**A/B WILLEMOESGADE 20-24****GENERALFORSAMLINGSREFERAT**

Dato	År 2017, tirsdag den 30. maj, kl. 18.30
Sted/Adresse	Ringstedgade 4A, kælderen, 2100 København Ø
Til stede	14 andelshavere, her 3 med fuldmagt
Endvidere deltog	Advokat Bonnie R. Mürsch og administrator Sacha Stine Bekker, ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S

**Dagsorden:**

<b>1</b>	Valg af dirigent og referent
<b>2</b>	Aflæggelse af bestyrelsens beretning
<b>3</b>	Forelæggelse af årsrapport 01.03.2016/28.02.2017 og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
<b>4</b>	Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. - Budgettet 01.03.2017/28.02.2018 indeholder uændret boligafgift
<b>5</b>	Forslag
<b>5.1</b>	Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til lavere forrentet realkreditlån
<b>5.2</b>	Bestyrelsen stiller forslag til omformulering af vedtægternes § 11, stk. 4, samt tilføjelse af § 11, stk. 5: Stk. 4. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst et halvt år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af tre dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre tre uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4.  Stk. 5. Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på to år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 4.
<b>5.3</b>	Forslag om inddragelse af loftsareal i nummer 22, 5 i henhold til "finansiel procedure for udvidelse af lejligheder med loftsareal" udstedt af bestyrelsen i maj 2013. Arealet erhverves til den gældende andelskrone. Der bibeholdes adgang til loftsrummene i nummer 22 via bagtrappen. Forslaget er udgiftsneutralt for foreningen.

<b>6</b>	Valg.																		
<b>6.1</b>	På valg til bestyrelsen er: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Bestyrelsesmedlem</td> <td>Johnny Qvist</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Kirsten Nyland</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Henrik Salling</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Birgit Olesen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Suppleant</td> <td>Martin Stald</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Suppleant</td> <td>Jakob Dalsgaard</td> <td></td> </tr> </table>	Bestyrelsesmedlem	Johnny Qvist		Bestyrelsesmedlem	Kirsten Nyland		Bestyrelsesmedlem	Henrik Salling		Bestyrelsesmedlem	Birgit Olesen		Suppleant	Martin Stald		Suppleant	Jakob Dalsgaard	
Bestyrelsesmedlem	Johnny Qvist																		
Bestyrelsesmedlem	Kirsten Nyland																		
Bestyrelsesmedlem	Henrik Salling																		
Bestyrelsesmedlem	Birgit Olesen																		
Suppleant	Martin Stald																		
Suppleant	Jakob Dalsgaard																		
<b>6.2</b>	Valg af administrator: ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S indstilles til genvalg																		
<b>6.3</b>	Valg af revisor: Revision 2100 indstilles til genvalg																		
<b>7</b>	Eventuelt.																		

<b>1</b>	<b>Valg af dirigent</b>	
<b>Dirigent</b>	Bestyrelsesmedlem Johnny Qvist (herefter JQ) foreslog på bestyrelsens vegne advokat Bonnie R. Mürsch (herefter BRM) fra ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S som dirigent. BRM blev valgt som dirigent uden modkandidat.	BRM valgtes som dirigent.
<b>Lovligt indvarslet</b>	Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. Ingen fra generalforsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.	
<b>Beslutningsdygtig</b>	Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 32 medlemmer var 14 repræsenterede, heraf 3 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig, men kun endelig beslutningsdygtig til de af punkterne på dagsordenen, der krævede simpelt flertal.	
<b>Referent</b>	Administrator Sacha Stine Bekker (herefter SSB) blev valgt som referent.	SSB valgtes som referent.

<b>2</b>	<b>Bestyrelsens beretning</b>	Beretningen blev taget til efterretning.
	Bestyrelsesmedlem Kirsten Nyland gennemgik bestyrelsens beretning også indeholdende GårdNyt, som er vedlagt som bilag til dette referat.	
	<b>Spørgsmål og kommentarer</b>	
	Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til beretningen, men der blev udtrykt påskønnelse af bestyrelsens arbejde.	

<b>3</b>	<b>Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten</b>	Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.
<b>Regnskab</b>	BRM gennemgik hovedposterne i årsregnskabet.	
<b>Indtægter</b>	De samlede indtægter udgjorde kr. 1.668.876. Heraf kr. 1.612.642 i boligafgift.	
<b>Omkostninger</b>	Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 959.483 og finansielle omkostninger på 363.596. Hun gjorde opmærksom på, at udgiftsførte låneomkostninger m.v. var en engangsudgift, og at de var medfinansierede ved låneomlægningen, således at de ikke havde belastet likviditetsmæssigt.	
<b>Årest resultat</b>	Efter afskrivninger og finansielle omkostninger/renter blev årets resultat et driftsoverskud på kr. 510.479. Efter betalte afdrag blev årets resultat et overskud på kr. 220.832.	
<b>Elektricitet</b>	BRM gjorde opmærksom på, at elforbruget syner meget lille, men at det skyldes en refusion, da der tidligere har været betalt for meget. Forbruget i år har reelt ligget stabilt i forhold til sidste år.	
<b>Andelsværdi</b>	Andelsværdien blev enstemmigt vedtaget til	<b>kr. 300,00</b>
	<b>Spørgsmål og kommentarer</b>	
	Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til regnskabet. Der var tilslutning til bestyrelsens oplæg til andelskrone, hvor man ved det forhøjede resultat af valuarvurderingen, havde tilgodeset såvel udvikling i andelskrone som det ønskelige i en buffer-reserve.	

<b>4</b>	<b>Forelæggelse af drifts- og eventuel likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften</b>	Budgettet blev enstemmigt vedtaget.
	<b>BRM forelagde drifts- og likviditetsbudgettet.</b>	
<b>Boligafgift</b>	Budgettet indeholdt uændret boligafgift.	
	<b>Spørgsmål og kommentarer</b>	
<b>Dørtelefoner</b>	Der blev gjort opmærksom på, at der under vedligeholdelsesposten var budgetteret med en løsning på dørtelefonerne. Generalforsamlingen var	

	enige om, at bestyrelsen gerne måtte arbejde videre på dette.	
<b>Vedligeholdelsesplan</b>	Bestyrelsen fortalte, at de havde i sinde at tage den gamle vedligeholdelsesplan frem og gennemgå den og lægge en plan for de kommende års arbejde.	

<b>5</b>	<b>Forslag</b>	<b>Beslutning</b>
<b>5.1</b>	<b>Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til lavere fastforrentet realkreditlån.</b>	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
	<b>Spørgsmål og kommentarer</b>	
	Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til forslaget.	
	<b>Vedtagelse</b>	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 25.1	
<b>5.2</b>	<b>Bestyrelsen stiller forslag til omformulering af vedtægternes § 11, stk. 4, samt tilføjelse af § 11, stk. 5:</b> <b>Stk. 4. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst et halvt år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af tre dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre tre uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4.</b>  <b>Stk. 5. Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på to år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 4.</b>	Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.
	<b>Spørgsmål og kommentarer</b>	
<b>3 uger</b>	Der blev stillet spørgsmål, om en enkelt lejeperiode kunne udgøre 3 sammenhængende uger. Dette blev bekræftet.	
<b>Foreløbigt vedtaget</b>	Da der ikke var nok fremmødte til at kunne vedtage forslaget, sendes det videre til en endelig 2.(ja/nej)	

	afstemning, enten på foreningens arbejdsdag eller via en skriftlig afstemning. Bestyrelsen og administrator aftaler nærmere.	
	<b>Vedtagelse</b>	
	Forslaget vedtages ved kvalificeret flertal jf. Vedtægternes § 25, 2	
<b>5.3</b>	<b>Forslag om inddragelse af loftsareal i nummer 22, 5 i henhold til "finansiel procedure for udvidelse af lejligheder med loftsareal" udstedt af bestyrelsen i maj 2013. Arealet erhverves til den gældende andelskrone. Der bibeholdes adgang til loftsrummene i nummer 22 via bagtrappen. Forslaget er udgiftsneutralt for foreningen.</b>	Forslaget blev ved flertal vedtaget.
	<b>Spørgsmål og kommentarer</b>	
<b>Godkendelser</b>	Det blev gjort klart, at bestyrelsen skal godkende projektet før det sendes til kommunens godkendelse. Alle senere ændringer skal ligeledes sendes til bestyrelsens godkendelse. Kirsten udtrykker at hun vil acceptere en flertalsbeslutning og ikke ønsker en konflikt. Dog insisterer hun på, at reglerne for lyd og brand til 4 sal skal overholdes efter alle foreskrifter.	
<b>Frist</b>	Der blev gjort opmærksom på, at tilladelse til udvidelse gælder 12 måneder fra datoen for nærværende generalforsamling.	
	<b>Vedtagelse</b>	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 25, 1.	

<b>6.1</b>	<b>Valg af bestyrelse</b>	
------------	---------------------------	--

Til bestyrelsen valgtes:

Bestyrelsesmedlem	Johnny Qvist
Bestyrelsesmedlem	Kirsten Nyland
Bestyrelsesmedlem	Jonas Seidenfaden
Bestyrelsesmedlem	Birgit Olesen
Suppleant	Ieuan Cohn Jones

Suppleant	Jakob Dalsgaard
Suppleant	Jesper Salling

Det blev besluttet, at vælge et par af bestyrelsesmedlemmerne for et enkelt år, idet der således ville være harmoni af antallet af bestyrelsesmedlemmer på valg til de kommende generalforsamlinger.

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelsesmedlem	Johnny Qvist	På valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Kirsten Nyland	På valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Jonas Seidenfaden	På valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Birgit Olesen	På valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Britt Hanson Rannje	På valg i 2018
Suppleant	Ieuan Cohn Jones	På valg i 2018
Suppleant	Jakob Dalsgaard	På valg i 2018
Suppleant	Jesper Salling	På valg i 2018

<b>6.2</b>	<b>Valg af administrator</b> ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som administrator
<b>6.3</b>	<b>Valg af revisor</b> Revision 2100 blev genvalgt som revisor

<b>7</b>	<b>Eventuelt</b>
<b>Tak til bestyrelsen</b>	Der lød i forbindelse med Valg en særlig tak til bestyrelsesmedlemmer Johnny Qvist og Kirsten Nielsen for mange år med godt arbejde i bestyrelsen. Desuden lød der en tak til Henrik Salling og Martin Stald for deres tid i bestyrelsen, som henholdsvis bestyrelsesmedlem og suppleant.
<b>Generalforsamling i gårdlauget</b>	Onsdag den 14. juni 2017 er der generalforsamling i gårdlauget, hvor alle er velkomne til at deltage. Generalforsamlingen afholdes i gården bag Classensgade 17.
<b>Afskrivning</b>	Bestyrelsen har fået udarbejdet en oversigt og guideline til afskrivninger i forbindelse med vurdering af forbedringer i



	lejlighederne ved salg. Denne kan rekvireres hos administrator og bliver lagt på hjemmeside.
<b>Eftersyn altaner</b>	Der har været gennemgang af altanerne. Udgiften hertil fordeles ligeligt mellem alle de, der har altan og vil blive opkrævet sammen med boligafgiften.
<b>Administrator</b>	Den daglige administrator hos ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S hedder Sacha Stine Bekker og kan træffes på ssb@adlex-mursch.dk eller direkte på telefon 33 30 70 82.

Herefter takkede BRM for god ro og orden.

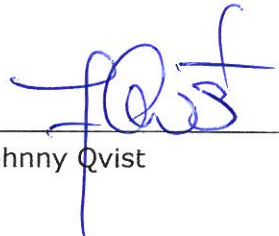
Generalforsamlingen blev hævet kl. 19:46.

I henhold til vedtægternes § 26.2 skal dette referat underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Som dirigent:

\_\_\_\_\_  
Bonnie R. Mürsch

Som bestyrelsesmedlem:

  
\_\_\_\_\_  
Johnny Qvist

Som bestyrelsesmedlem:

  
\_\_\_\_\_  
Kirsten Nyland


Som bestyrelsesmedlem:

  
\_\_\_\_\_  
Britt Hansson Rannje

Som bestyrelsesmedlem:

  
\_\_\_\_\_  
Jonas Seidenfaden

Som bestyrelsesmedlem:

  
\_\_\_\_\_  
Birgit Olesen