

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

Dato	Tirsdag den 29. maj 2018 klokken 18:30
Sted/Adresse	Ringstedgade 4A, kælderens, 2100 København Ø
Til stede	13 andelshavere, heraf 2 med fuldmagt
Endvidere deltog	Advokat Bonnie R. Mürsch og administrator Sacha Stine Bekker, ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S

Dagsorden:

1	Valg af dirigent og referent
2	Aflæggelse af bestyrelsens beretning
3	Forelæggelse af årsrapport 01.03.2017/28.02.2018 og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
4	Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. Budgettet for 01.03.2018/28.02.2019 indeholder uændret boligafgift
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
5.2	Endelig vedtagelse af forslag fra ordinær generalforsamling den 30.05.2017: 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.
5.3	Bestyrelsen foreslår ændring af foreningens vedtægter § 6, stk. 3, således denne ændres til: <i>” Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådan tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a.</i>

		<i>ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v."</i>		
6		Valg.		
	6.1	På valg til bestyrelsen er:		
		Bestyrelsesmedlem	Johnny Qvist	
		Bestyrelsesmedlem	Birgit Olesen	
		Bestyrelsesmedlem	Britt Hanson Rannje	Genopstiller ikke
		Suppleant	Ieuan Cohn Jones	
		Suppleant	Jakob Dalsgaard	Fraflyttet
	Suppleant	Jesper Salling		
	6.2	Valg af administrator: ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S indstilles til genvalg		
	6.3	Valg af revisor: GLB Revision indstilles til genvalg		
7		Eventuelt.		

1	Valg af dirigent	
Dirigent	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.
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 32 medlemmer var 13 repræsenterede, heraf 2 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig, men kun beslutningsdygtig til almindelige beslutninger i henhold til vedtægternes § 25.	
Referent	Administrator Sacha Stine Bekker (herefter SSB blev valgt som referent.	SSB valgtes som referent.

2	Bestyrelsens beretning	Beretningen blev taget til efterretning.
Rampe i gård	KN kunne desuden oplyse, at der på gårdlaugets generalforsamling blev givet tilsagn om, at rampen kunne etableres og at gårdlauget var åbne for, at dele udgiften.	
	Spørgsmål og kommentarer	
Indgangsdør i nummer 24 og gelænder i nummer 22	En andelshaver gjorde opmærksom på, at pumpen ved døren i nummer 24 smækkede. En anden andelshaver gjorde i samme forbindelse opmærksom på, at gelænderet i nummer 22 sad løs. Bestyrelsen ville se på begge.	

	Der blev opfordret til, at man ved lignende observationer skulle skrive til bestyrelsen med det samme, så de kunne tage affære.	
TV signal	En andelshaver oplyste, at det havde hjulpet for dem, at skifte antennekablet ved udfald af signal, hvis andre skulle have samme problem.	

3	Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten	Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.
Regnskab	BRM gennemgik hovedposterne i årsregnskabet.	
Indtægter	De samlede indtægter udgjorde kr. 1.638.882. Heraf kr. 1.612.634 i boligafgift og kr. 24.448 i internet.	
Omkostninger	Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 753.908 og finansielle omkostninger på 286.323.	
Årest resultat	Efter afskrivninger og finansielle omkostninger/renter blev årets resultat et overskud på kr. 598.651 og efter betalte afdrag blev årets samlede resultat et overskud på kr. 275.572.	
Friværdis	BRM pointerede at foreningen havde en friværdis på 87 %.	
Andelsværdi	Andelsværdien blev enstemmigt vedtaget til	kr. 330,00
	Spørgsmål og kommentarer	
Internet	Bestyrelse og administrator vil se på, at få balance i internetregnskabet.	

4	Forelæggelse af drifts- og eventuel likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften	Budgettet blev enstemmigt vedtaget.
	BRM forelagde drifts- og likviditetsbudgettet.	
Boligafgift	Budgettet indeholdt uændret boligafgift.	
	Spørgsmål og kommentarer	
	Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til budgettet.	

5	Forslag	Beslutning
5.1	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 til forslaget.	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 25.1	

	Forslaget vedtages ved kvalificeret flertal jf. vedtægternes § 25, stk. 2	
--	---	--

6.1	Valg af bestyrelse	
------------	---------------------------	--

Til bestyrelsen valgtes:

Bestyrelsesmedlem	Johnny Qvist (1 år)
Bestyrelsesmedlem	Ieuan Cohn Jones
Bestyrelsesmedlem	Bo Nissen Knudsen
Suppleant	Birgit Olesen
Suppleant	Jesper Salling

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelsesmedlem	Johnny Qvist	På valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Ieuan Cohn Jones	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Jonas Seidenfaden	På valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Kirsten Nyland	På valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Bo Nissen Knudsen	På valg i 2020
Suppleant	Birgit Olesen	På valg i 2019
Suppleant	Jesper Salling	På valg i 2019

6.2	ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration blev genvalgt som administrator
6.3	Revision 2100 blev genvalgt som revisor (fejl i indkaldelsen beklagedes)

7	Eventuelt
Tak	Generalforsamling takkede bestyrelsen for deres gode arbejde.

Herefter takkede BRM for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 19.25

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:

Jonas Seidenfaden

Som bestyrelsesmedlem:

Bo Nissen Knudsen

Som bestyrelsesmedlem:

Ieuan Cohn Jones

PENNEO

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

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

Jonas Lyngdahl Seidenfaden

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 222 A/B Willemoesgade 20-24

Serienummer: PID:9208-2002-2-463736607260

IP: 188.178.xxx.xxx

2018-06-07 09:23:17Z

NEM ID **Bonnie Reinhardt Mürsch**

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-645097255632

IP: 178.209.xxx.xxx

2018-06-07 09:23:17Z

NEM ID **Kirsten Julsgaard Nyland**

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 222 A/B Willemoesgade 20-24

Serienummer: PID:9208-2002-2-952714488506

IP: 80.160.xxx.xxx

2018-06-12 16:50:42Z

NEM ID **Johnny Qvist**

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 222 A/B Willemoesgade 20-24

Serienummer: PID:9208-2002-2-597983394587

IP: 94.101.xxx.xxx

2018-06-14 11:23:52Z

NEM ID **Ieuan Dafydd Hugh Cohn Jones**

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 222 A/B Willemoesgade 20-24

Serienummer: PID:9208-2002-2-361321103960

IP: 95.166.xxx.xxx

2018-06-23 15:11:44Z

NEM ID 

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 tidsstempelt 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 Pennecos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Bestyrelsesberetning:

Udflyttet/tilflyttet

Ud:

Flemming er desværre afgået ved døden
I løbet af 2017

Jakob og Pernille, 22, 5 sal er udflyttet

Ind:

Lejligheden er sat til salg og burde
snart være solgt – det er her boet som
sælger lejligheden

Rikke Winther Sørensen og Christian
Friberg Nielsen har købet lejligheden
Velkommen til begge!

Beretning:

Det sidste år har været relativt roligt, uden alt for mange vedligeholdelsesarbejder
samt reparationer.

Vandskade: Vi har haft en vandskade på loftet i 20, som er gået ud over Johnny og
Karins lejlighed. Hullet er nu lukket og arbejderne færdige.

Vandslange i mellemgangen gav os i vinter lidt problemer da den lækkede. Den er
lige nu lukket, men den åbnes snarest så vi kan få vandet vores blomster på gaden.

Lys i gården er nu atter genoprettet. I den forbindelse deler vi udgifterne med vores
genboere overfor CL 13.

Renovering af lejligheder: I løbet af de sidste år er rigtig mange lejligheder blevet
renoveret. Det har understreget behovet for at vi kun anvender Jagtvejens VVS når
der skal lukkes af for vand mv. Flere gange i løbet af denne vinter har vi stået ud
varme i opgangen. Samtidig opfordrer bestyrelsen også til at man afdækker
trappeopgangene samt fejer og vaske - da vores linoleum ikke tåler så meget
byggestøv/sten/mv.

Arbejdsweekender: Bestyrelsen vil også gerne have lov til at sige tak til alle for
fremmøde i forbindelse med forårets arbejdsweekend.

Gårdnyt:

Gårdlauget har igennem det sidste år arbejdet for en renovering af skraldeområdet,
såedes at det ikke ser så rodet ud samt forhåbentligt inspirerer til, at beboere ikke
smider affald, pap, flasker mv. på jorden men derimod tager det med tilbage hvis der
er fyldt op eller anvender sugene. I forbindelse med renoveringen vil der også blive
sat flere containere op. Omkostningerne til selve renoveringen skulle kunne holdes
indenfor budgettet for gårdlauget – dog med en stigning i afgiften svarende til
inflationen. Det skal i den forbindelse siges, at der ikke er sket en stigning siden
oprettelsen af gårdlaugets etablering.

Sandet i sandkassen er også ved at blive skiftet ud og en aktiv undergruppe i gårdlauget er også ved at se på en forskønnelse af gården – herunder hvor der kan placeres flere cykler, da det er ved at være et problem.

Der er ligeledes kommet et forslag ind til både os og GF i gårdlauget om at lave en fast rampe i mellemgangen ned til vores gård. Dette emne vil blive behandlet lidt senere på dette møde.