

A/B MARIENDALSVEJ 62-64**GENERALFORSAMLINGSREFERAT**

Dato	Tirsdag den 17. april 2018 klokken 19:00
Sted/Adresse	Foreningens fællesrum, kælderens nummer 64
Til stede	23 andelshavere, her 1 med fuldmagt
Endvidere deltog	Advokat Bonnie R. Mürsch og administrator Sacha Stine Bekker, ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S

1	Valg af dirigent	
Dirigent	Formand Lotte Trier (herefter LT) 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.
Indvarsling og beslutningsdygtighed	Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, samt beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordens punkter.	
Referent	Administrator Sacha Stine Bekker (herefter SSB) blev valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger.	SSB valgtes som referent.

2	Bestyrelsens beretning BRM henviste bestyrelsens beretning, som havde været sendt ud forud for generalforsamlingen og som er vedlagt dette referat.	Beretningen blev taget til efterretning.
Skimmelsvamp	BRM gennemgik hovedpunkterne i den aktuelle skimmelsag. Det blev understreget, at det var et uheldigt tilfælde og at ingen skulle klandres. Det var ved undersøgelser blevet påvist, at den aktuelle sag ikke havde sammenhæng med den vandskade, der var sidste år. Undersøgelser viste, at skimmel var forårsaget af en kombination af 3 ting: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kuldebroer 2. Placering af skab 3. Indeklima Foreningen var blevet stævnet for kr. 110.000 og der havde været fremlagt et forligsforslag på 1/3 til sagsøger og 2/3 til foreningen, som foreningen havde afvist, da bestyrelse og advokat mener, at foreningen ikke kan drages til ansvar. Der skulle være hovedforhandlinger i juni 2018 – indtil da kunne det ikke siges, hverken hvor ansvaret lå eller hvordan sagens udfald ville blive.	

	LT gjorde opmærksom på, at eftersom det var hendes tidligere lejlighed, var hun inhabil i sagen og derfor ikke involveret i behandlingen af denne.	
ABF	Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at foreningen var blevet medlem af ABF. Alle opfordredes til at læse de blade der sendes ud, samt til at bruge ABF.	
	Spørgsmål og kommentarer	
Bemærkning	Sagsøger nævnte at hun var glad for at bo i foreningen, men synes hun havde manglet noget opbakning og anerkendelse fra bestyrelsen i forbindelse med sagen. Sagsøger ønskede det påpeget, at skaden ifølge rapporten var af ældre dato og dermed ikke havde noget med den større skimmelsag at gøre. Sagsøger understregede at ansvaret først vil blive konkluderet efter retsmødet.	
Nabolejligheder	Der blev spurgt ind til om nabolejlighederne ville blive udredt, som der havde været snak om på sidste års generalforsamling. LT gjorde opmærksom på, at vandskadesagen og denne sag var to uafhængige sager og at sagen om vandskade og skimmelsvamp som følgeskade heraf var afsluttet og at det i denne var blevet konkluderet, at der ikke havde spredt sig noget til de omkringliggende lejligheder. Det var i forbindelse med undersøgelserne i den nye sag blevet konstateret, at grundet lejlighedernes opbygning, ville det ikke være muligt for svampen at sprede sig til de omkringliggende lejligheder.	
Vejledning	Der blev ytret ønske om, at vejledningen på foreningens hjemmeside blev udbygget med yderligere tips til forebyggelse i samarbejde med rådgiver. Bestyrelsen opfordrede alle til at læse og efterleve vejledningen for at undgå lignende sager i fremtiden. Man kunne også komme med erfaringsbaseret input til en evt. opdatering.	

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. 2.053.094. Heraf kr. 2.002.490 i boligafgift og kr. 48.504 i lejeindtægter.	
Omkostninger	Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 3.280.928, herunder kr. 2.576.818 til stigstrengsprojektet og finansielle omkostninger på 496.240.	
Årest resultat	Efter afskrivninger og finansielle omkostninger/renter blev årets resultat et underskud på kr. 1.724.074. Efter betalte afdrag blev årets resultat et samlet underskud på kr. 2.187.720. BRM bemærkede, at normaldriften hang fint sammen.	
Friværdi	BRM bemærkede, at foreningen havde en friværdi på 73%.	
Note 11	Posten "diverse" blev af administrator uddybet som værende nøgletal, eboks, nøgler og printer.	

Andelsværdi	Andelsværdien blev enstemmigt vedtaget til Der var tilmed afsat en reserve/buffer på kr. 1.394.798 af den stigning, som var resultatet af seneste valuarvurdering, inden beregning af andelskrone.	kr. 22,45
	Spørgsmål og kommentarer	
Forsikring	Foreningens forsikringsselskab er nu Codan.	
Bilag	LT havde lavet en liste over andelsværdierne fordelt på de forskellige lejligheder. Listen er vedlagt nærværende referat som bilag.	
Fejl på side 16	En andelshaver bemærkede fejl i datoen på side 16 vedrørende valuarens besigtigelse af ejendommen. Det korrekte årstal var 2017.	

4	Forelæggelse af drifts- og eventuel likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften BRM forelagde drifts- og likviditetsbudgettet.	Budgettet blev enstemmigt vedtaget.
Boligafgift	Budgettet indeholdt en indekseret stigning i boligafgiften.	
A conto vand	Det blev bemærket, at boligafgiften i forhold til budgettal deles op, således at der nu blev betalt særskilt for vand.	
	Spørgsmål og kommentarer	
Større vedligehold	Bestyrelsen bemærkede, at der var sat kr. 200.000 af til større vedligehold. F.eks. badeværelsesgulve og eventuelt haven.	

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 forrentet realkreditlån.	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
	Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til forslaget.	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 27, stk. 1	
5.2	Status på renoveringsprojekter, vedligeholdelsesplan / kommende opgaver	
Opfordring fra bestyrelsen	LT opfordrede til, at alle engagerede sig og gerne kom med inputs til vedligeholdelse af ejendommen, da vedligeholdelsesplanen også bygger på de ting, der er bragt op af andelshaverne.	
	Spørgsmål og kommentarer	
Boligafgift	En andelshaver spurgte, om den årlige stigning i boligafgiften ville være tilstrækkeligt til at kunne dække vedligeholdelsesplanen. BRM gjorde opmærksom på, at nogle af projekterne måske skulle finansieres, men at det ville der skulle tages særskilt stilling til, når tid var.	

Rækkefølge	Der blev spurgt ind til prioriteringen af rækkefølgen i vedligeholdelsesplanen. LT gjorde opmærksom på, at den var lavet ud fra, hvad ejendommen trængte til og ikke på baggrund af finanserne. Flere gav udtryk for ønske om at prioritere vvs-opgaver/faldstammer højere.	
5.3	Status fra havegruppen	
Proces	Havegruppen fortalte i hovedtræk, hvad året var gået med. Der var blevet samlet en liste over idéer og beskrivelser, som sendes ud til andelshaverne snarest. Herefter vil der være en høring og ud fra dette laves det endelige forslag. Listen sendes ud til andelshaverne for ja/nej + kommentarer for de elementer havegruppen er enige om.	
Havearkitekt	Generalforsamlingen var enige om, at det endelige forslag kunne udarbejdes i samarbejde med en havearkitekt. Honoraret for denne forventedes at komme til at ligge i omegnen af kr. 10.000.	
5.4	Indkomne forslag	
	Der var ikke offentliggjort nogen indkomne forslag. De to forslag, der var kommet, men som ikke ansås som værende gennemarbejdede til afstemning og blev derfor behandlet under punktet eventuelt.	

6	Valg af bestyrelse	
----------	---------------------------	--

Til bestyrelsen valgtes:

Bestyrelsesmedlemmer	Anne-Mette Borring, Janne Flora, Armin Sahuric (1 år)
Suppleant	Trine Vestergaard, Marianne Hjørnsø

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Lotte Trier	På valg i 2019
Næstformand	Lise Hannibal	På valg i 2019
Kasserer	Anne-Mette Borring	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlemmer	Armin Sahuric	På valg i 2019
	Janne Flora	På valg i 2020
Suppleanter	Trine Vestergaard, Marianne Hjørnsø	På valg i 2019

Administrator	ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som administrator
Revisor	GLB blev genvalgt som revisor
7	Eventuelt
Korttidsudlejning	Forslaget var ikke offentliggjort og gennemarbejdet, hvorfor det kun kunne behandlet under eventuelt. "Forslagsstiller" var ikke tilstede på generalforsamlingen. Det blev understreget, at det ikke er tilladt i henhold til vedtægterne at udleje til ferie- og fritidsmæssigt formål – AirBnB. Såfremt nogen er interesserede i at åbne for denne mulighed, skal der udarbejdes et konkret forslag med formulering til vedtægtsændring. Der blev blandt de fremmødte ikke givet udtryk for større interesse for sagen.

Tv og internet	Mulighederne for fornyelse af TV og internetaftale blev drøftet. Det blev besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe til undersøgelser af dette, hvorefter det vil blive præsenteret på en kommende generalforsamling. Arbejdsgruppen består af: Jonas, Andrew og Niels.
Referater fra bestyrelsesmøder	En andelshaver ønskede at referater fra bestyrelsesmøder blev offentliggjort. Det blev bemærket, at i henhold til vedtægterne er bestyrelsen forpligtet til at skrive referat fra møderne, men ikke til at offentliggøre disse. Offentliggørelse af beslutningsreferater kan tages under overvejelse.
Reserver og andelskrone	Der blev ytret ønske om, at der i forbindelse med regnskabet blev gjort mere opmærksom på reserverne og en drøftelse heraf i forlængelse af sidste års indlæg fra Henrik. BRM gennemgik det kort igen og nævnte, at det altid blev gennemgået i forbindelse med gennemgangen af regnskabet.
Tak	En andelshaver takkede afslutningsvist bestyrelsen for det rigtig gode arbejde i årets løb.

Herefter takkede BRM for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20:55.

I henhold til vedtægternes § 28 skal dette referat underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Som dirigent:



Bonnie R. Mürsch

Som formand:



Lotte Trier

Som bestyrelsesmedlem:



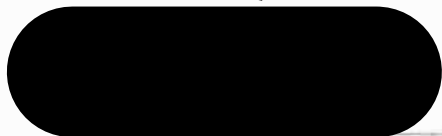
Lise Hannibal

Som bestyrelsesmedlem:



Anne-Mette Borring

Som bestyrelsesmedlem:



Janne Flora

Som bestyrelsesmedlem:



Armin Sahuric