



Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Korsika & Milanogården

År 2017, den 25. oktober, kl. 18.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Korsika & Milanogården på adressen Øresundsvej 14, 2300 København - i Krunch' selskabslokaler

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapport.
4. Orientering om drifts- og likviditetsbudget, godkendelse af bestyrelses - og administrationshonorar og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
 - a. Opsigelse/udbetaling af foreningen lån
 - b. Forsalg fra andelshaver om tilføjelse til vedtægterne - Erhvervslejemål
6. Valg til bestyrelsen.
 - a. Valg af bestyrelsesmedlem
På valg er:
 - Bestyrelsesmedlem Maria Kristensen – Genopstiller for 2 år
 - Bestyrelsesmedlem Sheyma Rostami – Genopstiller for 2 år
 - Bestyrelsesmedlem John E. Nielsen – Genopstiller for 2 år
 - Bestyrelsesmedlem Isabella R. Henschke – Genopstiller ikke (for 1 år)
 - b. Valg af suppleanter til bestyrelsen
7. Valg til intern revision.
På valg er:
 - Michael Hansen – Er ikke på valg
 - Henrik Skou – Er ikke på valg.
 - Valg af suppleanter. (for 1 år)
8. Eventuelt
 - a. Orientering om 2-strengssystemet.
 - b. Orientering om foreningens punkterede vinduer.

Ad 1 – Valg af dirigent

Formanden Michael Sæderup bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Anette Dyhl fra Newsec

Som referent blev valgt: Katrine Damgaard fra Newsec

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 64 andelshavere ud af i alt 278, heraf 8 ved fuldmagt.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Formanden Michael Sæderup fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Der var en kort dialog om fjernvarmetallene, som fremgik af beretningen. Der var ligeledes et spørgsmål til ordvalget ”sparekurs”. Bestyrelsen forklarede at dette ikke var vedtaget på en generalforsamling, men blot havde været et ordvalg.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Revisor Ulla Andersen gennemgik årsregnskabet for året 2016/2017, som viste et overskud på kr. 865.344 efter afdrag og en andelskrone på kr. 85,5999.

Der var et spørgsmål til restafskrivningen på dørtelefonlægget. Bestyrelsen havde besluttet at restafskrive anlægget, da den ikke længere havde en værdi.

Et spørgsmål gik på differencen på 100 kr. i hovedstandsættelsesfonden. Revisor forklarede at differencen ville blive overført ved næste regnskabsperiode.

Der var et ønske om fremsendelse af fordelingen af bestyrelseshonoraret. Fordelingen i oktober er som følger:

Bestyrelsesformand Michael Sæderup	kr. 8.000,00
John Eli Nielsen	kr. 7.000,00
Maria Kristensen	kr. 4.000,00
Isabella Ravnholt Henschke	kr. 2.000,00
<u>Sheyma Rostami</u>	<u>kr. 4.000,00</u>
<u>Bestyrelseshonorar i oktober</u>	<u>kr. 25.000,00</u>

Bestyrelsen oplyser at honorarets fordeling kan variere over året da det fordeles til bestyrelsesmedlemmerne efter arbejdes indsats og ansvar.

Der var et spørgsmål til posten konsulentbistand og hvad denne indeholdte. Revisor forklarede at det var til foreningens vedligeholdelsesplan og konsulentbidrag til AI ved besigtigelse af vandskade.

Der var et spørgsmål til Note 22 – Drift af vaskeriet og lokalelejen. Bestyrelsen forklarede at det var baseret på et skøn af, hvad lokalet ville kunne indbringe hvis det var lejet ud til samme

pris som foreningens øvrige ekstra kælderrum. Lokallejen er ikke opkrævet. Den er værdiansat for at kunne give et retvisende billede af vaskeriet.

Der var en kort dialog om nødvendigheden af hensættelser på 10 millioner.

Intern revisor Michael Hansen havde fremsendt et skriv til alle andelshaver, bestyrelse, administrator samt revisor.

Dirigenten gennemgik punkterne:

De første to punkter, afviste dirigenten at gennemgå da det var vedtaget på sidste generalforsamling og der ikke var modtaget indsigelser efterfølgende.

Manglende fremsendelse af materiale.

Administrator og bestyrelsen forklarede at der gentagende gange var forsøgt fremsendelse af materiale til de interne revisorer. Materialet var fremsendt både på mail og på et USB-stik. Bestyrelsen havde modtaget samme materiale og der havde ikke været problemer med at åbne filerne.

De interne revisorer var blevet tilbudt at komme ud til Newsec og få stillet en computer til rådighed.

Ekstra betaling for Anette Dyhl.

Bestyrelsen forklarede at de havde besluttet at Anette Dyhl skulle være dirigent på generalforsamlingen. I administrationskontrakten fremgår det, at en repræsentant fra Newsec deltager og er dirigent uden beregning. Dette er den daglige administrator, men eftersom foreningen havde en dårlig oplevelse med tidligere administrator og dirigentrollen, var der enighed om at tilkøbe denne rolle.

Det har tidligere været Birgitte Grubbe, men hun er gået på pension. Anette Dyhl er derfor blevet indstillet af bestyrelsen.

Påkravsskrivelse

Foreningens vedtægter henviser til Lejelovens bestemmelser i forbindelse med eksklusion og derved også påkravsskrivelse. Beløbet som opkræves er reguleret i Lejeloven.

Udgift til varmeanlæg

Bestyrelsen har indkøbt udstyret til foreningens varmemester til brug for bedre at kunne holde øje med varmecentralen.

Konsulentpost i regnskabet

Der var sat en forkert tekst på et internt bilag. Dette er rettet i løbet af regnskabsåret. Beløbet på kr. 28.913,00 var som tidligere nævnt ikke til dørtelefonprojektet med til andre ydelser.

Der var ikke udbetalt for meget i bestyrelseshonorar da det oplyste beløbet på kr. 406.000 dækker både bestyrelsens honorar som vedtaget på Generalforsamlingen i 2016 samt arbejds løn til John for arbejdet med dørtelefonerne. Det blev pointeret at generalforsamlingen i 2016 blev oplyst om at sidstnævnte særskilte aflønning ville finde sted.

Dirigenten satte andelskronen efter valuarvurderingen til afstemning.

Forslaget faldt, da 17 stemte for, 36 imod og 10 stemte blankt.

Årsregnskabet for året 2016/2017 blev godkendt og andelskronen fastsat til kr. 85,5999

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2017/2018, som indebar en uændret boligafgift.

Der var et spørgsmål til brugen af vedligeholdelsesposten gående på om der var en forventning til at bruge 1 million på varmecentralen.

Bestyrelsen forklarede at de igangsætter arbejdet, men beløbet var estimeret således at hvis det blev dyrere end forventet, ville det ikke kræve en ekstraordinær generalforsamling at gennemføre projektet.

Bestyrelseshonorar blev godkendt med 2 imod resten for

Administrationshonorar blev enstemmigt godkendt

Budgettet for året 2017/2018 blev herefter vedtaget med 1 imod, 1 blank og resten for.

Ad 5 – Forslag

a) Opsigelse/udbetaling af foreningens lån

Der var en kort drøftelse af fordele og ulemper ved indfrielse af foreningens lån.

Forslaget blev vedtaget med 57 for, 7 imod og 0 blank.

b) Erhvervslejemålet

Der var en dialog om forslaget. Der blev talt om at forslaget var meget restriktivt og kunne begrænse foreningens mulighed for at udleje det på et senere tidspunkt.

Der opfordres til, at erhvervslejemålet melder ud på Facebook, hvis der afholdes arrangementer. Det blev drøftet om der var mulighed for at lydisolere lokalerne bedre. Bestyrelsen ville se på det.

Forslaget faldt, da 10 stemte for, 34 imod og 20 stemte blankt.

c) Sidste års referat

Referatet skal ikke godkendes på næstkommende generalforsamling. Der henvises til at der skal gøres indsigelse ved modtagelse af referatet.

d) Utætte vinduer/altandøre

Efter en dialog, hvor der blev talt om, at selvom en del af foreningens vinduer er gullige var de ikke punkterede. Snarere er det solfilmen som er blevet afbrændt. Dette har ikke nogen betydning for vinduernes isoleringsevne, og indefra kan det næsten ikke ses.

En tømrer som havde set på vinduerne, anbefalede at vente med at skifte glasset til man vil skiftet alle vinduespartier, da foreningens vinduer er ca. 20 år gamle og det derfor må forventes at de skal skiftes inden for det næste årti. Når vinduerne skiftes, bør generalforsamlingen overveje at isolere så meget som muligt i sider.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget faldt, da 11 stemte for, 36 imod og 17 stemte blankt.

e) Tilbud på administrator

Bestyrelsen forklarede at der løbende blev set på administrationsudgiften. Bestyrelsen forudså at det et langt forløb, hvis der skulle skiftes administration. Hvilket var tid, som ville tages fra det daglige arbejde i bestyrelsen.

Forslaget faldt, da 4 stemte for, 60 imod og 0 stemte blankt.

f) Debat om vedligeholdelse af ejendommen.

Bestyrelsen forklarede at vedligeholdelsesplanen viste at tilstanden på foreningens bygninger var forbedret. Bestyrelsen opfordrede dog alle andelshavere at kontakte bestyrelsen, hvis der stødes på ting som andelshaverne gerne vil have lavet. Bestyrelsen har i det forgangne år ikke modtaget mails vedr. dette.

Der er et generelt ønske om, at der skal være en høj vedligeholdelse af ejendommen.

g) Vaskeri

Efter en kort dialog om vaskeriet satte dirigenten punkterne til afstemning.

A – Vandudgiften medtages ikke.

Forslaget blev vedtaget med 42 for, 18 imod og 2 blank.

B – Udgiften for lokaleleje medtages ikke.

Forslaget blev vedtaget med 57 for, 5 imod og 0 blank.

C – Udgiften til varme medtages ikke

Forslaget blev vedtaget med 34 for, 26 imod og 2 blank.

D – Der indregnes aldrig et overskud.

Forslaget blev vedtaget med 40 for, 10 imod og 12 blank

E – Udbetalingen af for meget betalt.

Forslaget blev faldt med 3 for, 59 imod og 0 blank

h) Hovedstandsættelsesfonden

Forslaget var ikke længere relevant, da der var besluttet at bruge pengene til at indfri foreningens lån.

Forslaget blev derefter trukket.

i) Udbetaling af depositum.

Forslaget blev vedtaget med stor flertal lighed for udbetalingen.

j) Skift af valuar

Dirigenten afviste forslaget, da generalforsamlingen under punktet om andelskronen besluttede at benytte den offentlige vurdering.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen.

Maria Kristensen, Sheyma Rostami, John Eli Nielsen ønskede alle genvalg. Isabella R. Henschke ønskede ikke at genopstille.

Rasmus Christensen, Frederik Dreijøe Seidelin, Clara Vid Waage ønskede ligeledes at stille op til bestyrelsen.

Der var derfor kampvalg til bestyrelsen.

Efter generalforsamlingens stemmer var blevet afgivet, er bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Michael Sæderup	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Maria Kristensen	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Sheyma Rostami	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem John Eli Nielsen	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Frederik Drejø Seidelin	på valg 2019

Som suppleant blev valgt Rasmus Christensen som 1. suppleant og Clara Vid Waage som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Ad 7 – Valg af intern revision.

Intern revision er ikke på valg.

Valg af suppleant.

Jan Ejbjerg og Heidi Jørgensen stillede op som suppleant.

Heidi Jørgensen blev valgt som suppleant.

Ad 9 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

To-strengsvarmesystem:

Bestyrelsesformanden orienterede om muligheden for etablering af et to-strengsvarmesystem. Bestyrelsen har indhentet to tilbud, hvor det ene er en totalløsning, mens det andet tilbud fordrer at andelshaverne i højere grad skulle efterisolere samt udbedre malearbejde mv. Totalløsningen ville koste knap 28 mio. kr., hvorimod den anden løsning ville koste knap 18 mio. kr. Bestyrelsen vil i stedet undersøge muligheden for at etablere en billigere decentral varmeløsning for de særligt udsatte beboere.

Gårdprojekt:

Til sidst, hvor mange andelshavere havde forladt generalforsamlingen, blev der spurgt ind til gårdprojektet. Bestyrelsen vil i nærmeste fremtid på foreningens hjemmeside orientere alle andelshavere om projektets fremdrift.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 22.45 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anette Dyhl Christiansen

Dirigent

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur NEM ID
RID: 64620947

Tidspunkt for underskrift: 13-11-2017 kl.: 15:26:22

Frederik Drejøe Seidelin

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-093897332521

Tidspunkt for underskrift: 15-11-2017 kl.: 13:21:49

John Eli Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-996139393767

Tidspunkt for underskrift: 13-11-2017 kl.: 20:49:50

Maria Dradrach Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-918195263578

Tidspunkt for underskrift: 14-11-2017 kl.: 06:22:55

Michael Sæderup

Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-035081083541

Tidspunkt for underskrift: 13-11-2017 kl.: 19:46:04

Sheyma Rostami

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-601828289144

Tidspunkt for underskrift: 14-11-2017 kl.: 09:29:57

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.