

År 2016, den 28. juni kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Udenbys Klædebo i Sankt Johannes Kirke, Blegdamsvej 1 B, lille sal, 2200 København N.

Formand Trine Qvistgaard bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 65 andele var 16 til stede, heraf 3 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslagene om vedtægtsændringer, jfr. dagsordenens punkt 5 a og 5 b.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Trine Qvistgaard aflagde på vegne af bestyrelsen beretningen. Beretningen er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forelagde årsrapporten for 2015, herunder noten vedrørende andelspriserne. Den valuar foreningen brugte tidligere, er stoppet som valuar, og foreningen har derfor måttet indhente en valuarvurdering fra en anden valuar. Vurderingen er i den forbindelse faldet med kr. 2.500.000 fra kr. 84.000.000 til kr. 81.500.000. Dette gør så, at andelsprisen dermed også er faldet.

Sidste år blev andelsprisen fastsat til 8,24 x indskuddet. Andelsprisen kan nu fastsættes til 7,986 8 x indskuddet.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten incl. andelsprisen var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2016.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gjorde opmærksom på, at budgetteringen til en indtægt fra moderniseringstillægget skal være kr. 0, da det nu endeligt er faldet bort.

Med ovenstående ændring kunne dirigenten konstatere, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2016 var enstemmigt godkendt.

5. Forslag.

- a. Forslag fra bestyrelsen om at ekstra opgaver ved siden af arbejdsdage ikke længere er en mulighed. En andel kan stille op med en repræsentant. Møder man ikke selv op til arbejdsdage, eventuelt ved en repræsentant, mister man sine penge.**
-

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og gjorde opmærksom på, at der er tale om en ændring af vedtægternes § 8 stk. 8. Formand Trine Qvistgaard forklarede nærmere om baggrunden for, at bestyrelsen stiller forslaget.

Der var en kort debat om forslaget, hvorunder en andelshaver gav udtryk for, at være enig i baggrunden for, at forslaget stilles.

En anden andelshaver foreslog, at arbejdsdagene eventuelt lægges udenfor sommerferieperioden.

Advokat Bente Skovgaard Alsig fik mandat fra generalforsamlingen til at lave de nødvendige ændringer af vedtægtens § 8 stk. 8 som følge af forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af forslag om ændring af foreningens vedtægter, skal forslaget fremsættes for en ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse.

Som **bilag 2** til dette referat er vedhæftet den tilrettede § 8 stk. 8.

Afslutningsvis gjorde bestyrelsen adspurgt opmærksom på, at man kun får ét kryds til en arbejdsdag, selvom der møder flere op fra samme andel.

- b. Forslag fra bestyrelsen om ny § 11, stk. 7, således at korttidsudlejning via Airbnb eller lignende portaler, bliver muligt.**
-

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og formand Trine Qvistgaard redegjorde nærmere herfor.

På nuværende tidspunkt er det ikke tilladt at korttidsudleje via Airbnb eller lignende portaler. Det er dog meget brugt blandt unge.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 12 stemmer for, 2 stemmer imod og 2 der hverken stemte for eller imod.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af forslag om ændring af foreningens vedtægter, skal forslaget fremsættes på en ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse.

Som **bilag 3** til dette referat er vedhæftet forslag til ny § 11, stk. 7.

6. Valg af bestyrelsen.

Som ny formand for 2 år genvalgtes Peter Lykke Bundgaard.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Maria Anastasia Grande og Hanne Weitling.

Som bestyrelsesmedlemmer for 1 år nyvalgtes Anders Tørslev og Peter Bye Andersen.

Alle valgtes uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Formand Peter Lykke Bundgaard, valgt 28. juni 2016 for 2 år.

Maria Anastasia Grande, valgt 28. juni 2016 for 2 år.

Kristoffer Tjerrild Lund, valgt 6. maj 2015 for 2 år.

Hanne Weitling, valgt 6. maj 2015 for 1 år.

Anders Tørsløv, valgt 28. juni 2016 for 1 år.

Peter Bye Andersen, valgt 28. juni 2016 for 1 år.

Som suppleanter for 1 år nyvalgtes Silke Dalsgaard Petersen og Mathias Holm.

7. Valg af repræsentant til gård- og passagelaug.

Som repræsentanter til gårdlauget genvalgnysvalgtes Julia Port for gård 2 og nyvalgtes Anders Tørsløv for gård 1.

8. Eventuelt.

Den nye formand Peter Lykke Bundgaard henviste til vedtægternes § 11, stk. 3 og gjorde opmærksom på, at den ret til tidsubegrænset fremleje som de oprindelige andels-havere havde, udløber den 2. oktober 2016. Der var en kort debat herom.

Peter Lykke Bundgaard fortalte, at foreningen er nået til et vendepunkt. Foreningen har nu fået vendt foreningens økonomi til at gå i en positiv spiral ved at trækket på kassekrediten er gået i 0, der er kommet afdrag på en del af foreningens lån, og foreningens økonomi giver et overskud, som foreningen eventuelt kan bruge til vedligeholdelse af ejendommen. Derudover har foreningen fået håndteret de mange dårlige betalere, der

har været i ejendommen, vedtægterne er blevet gennemgribende renoveret, og derudover har foreningen fået ryddet alle de gamle dårlige historier af vejen med blandt andet den tidligere formands lejlighed m.v.

Bestyrelsesmedlem Maria Anastacia Grande spurgte generalforsamlingen, om der eventuelt er interesse for altaner. Der var knap halvdelen af de fremmødte, der var interesseret i at høre mere om altaner. Det skal i givet fald være individuelle altaner.

Der er ingen flaskecontainer i gård 2. Denne besked giver bestyrelsen videre til Julia Port. Der må også gerne etableres en affaldscontainer til batterier.

En andelshaver forespurgte, om kælderen på noget tidspunkt kommer til at kunne benyttes. Det gør den, men den skal først sættes i stand.

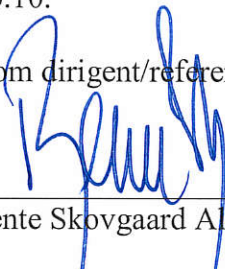
En andelshaver forespurgte om der kommer nye hoveddøre. Bestyrelsen arbejder på dette, da de skal laves. Det vil formentlig blive taget op til den ordinære generalforsamling i 2017.

Peter Lykke Bundgaard oplyste, at der formentlig vil blive arrangeret en tour de chambre med efterfølgende fest.

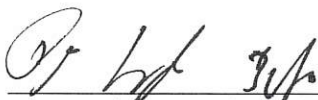
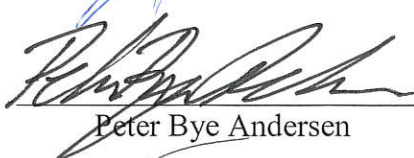
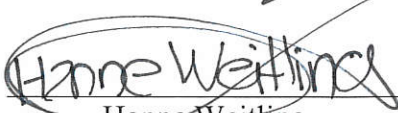
Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.10.

Som dirigent/referent:


Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:


Peter Lykke Bundgaard (formand)
Maria Anastacia Grande
Kristoffer Tjerrild Lund
Anders Tørsløv
Peter Bye Andersen
Hanne Weitling

Bestyrelsens beretning:

Velkommen til de nye andelshavere.

Det er skønt med så mange nye ansigter - og ekstra skønt at mærke engagementet der specielt viser sig ved vores arbejdsdage, hvor vi har haft en masse gode og produktive timer sammen! Lad os blive ved med det!

1. Sagen om lejligheden i 13E, der ved sidste års generalforsamling, ved afstemning blev overdraget til Sofia Grande er afsluttet. Lejligheden blev tømt, og alle skader er udbedret
2. Vi har haft flere lejligheder, hvor der i forbindelse med køb/salg er fundet fugtskader. Alle isse er bragt i orden og afsluttet.
3. Vi har fået renoveret badene i kældrene. Vi vurderede ikke at totalrenovere dem, da vi i forbindelse med etablering af dræn (på et tidspunkt) vil skulle renovere dem igen - derfor har vi fået lavet en "midlertidig" og mere økonomisk løsning
4. Vi har et par gange haft duer på loftet. Dem har vi fået fjernet med professionel hjælp - og vi har ligeledes fået gjort rent deroppe. Dette skyldes at nogle har åbnet vinduerne, uden at lukke dem efterfølgende, hvilket er STRENGT forbudt at gøre, både pga fare for at flere duer flyver ind (det er dyrt at få dem fjernet) - og af fare for vandskader!
5. Det er endelig lykket os at sælge den gamle formands lejlighed. Det skete desværre med et økonomisk tab, men det til trods ser regnskabet fornuftigt ud for i år - hvilket er helt fantastisk!
6. Vi har fået en ny erhvervslejer i stedet for Sushi Casper. Det er Genc, der forhåbentligt snart vil diske op med mini burgere/sliders.
7. Vi har fået oprettet ventelister - og de kører nu som smurt. Vi er i gang med to salg as we speak, der er gået nemt igennem ventelisten.
8. Vi har generelt haft en masse salg i årets løb.
9. Så har vi skiftet internetudbyder, hvilket jo er skønt, da prisen er god. MEN, vi er faktisk en del der har oplevet lidt problemer med forbindelsen...og i den forbindelse har vi taget fat i Fibia, som meddeler os, at man skal ringe til dem, når man HAR problemet - og ikke efterfølgende - for så er det umuligt for dem at tracke problemet. Så altså, vær obs på langsom forbindelse - og ring til dem, hvis I oplever problemer. (evt. udskiftning af router kan hjælpe...)
10. Vi har skiftet Fejekosten ud, da vi ikke var tilfredse med deres arbejde - og med deres priser. Vi har nu fået en ny udbyder: Vaskebjørnen, der umiddelbart virker markant mere effektive.
11. I badene har vi haft en sabotør på spil; bruseslangerne har nærmest hver og hver-anden uge været skåret over. Vi satser selvfølgelig på at det er en lille nisse der er på spil - men skulle det være en her i lokalet, så vil vi meget gerne opfordre til at denne sabotage stopper NU. For lets face it, vi er ikke verdens rigeste forening - og selvom nye bruseslanger ikke koster alverden, så mange bække små og alt det dér ikke. Og hvis nogen pludselig ser den lille nisse in action, så informer venligst os i bestyrelsen, så vi kan fange ham :)

Helt overordnet har vi i det sidste år gjort vores ypperste for at gøre vores forening velfungerende - og uden at sige for meget, så er vi på rette spor! Vi har særligt haft fokus på at komme af med alle de gamle sager der har ligget og samlet støv - og med salget af den gamle formands lejlighed kan vi med ro i maven endelig se fremad...så hurra for det!

A/B Udenbys Klædebo

Forslag om ændring af vedtægternes § 8, stk. 8.

- (8.8) Andelshaverne (min. 1 person pr. andel eller eventuelt ved en repræsentant) er forpligtet til at deltage i 2/3 af de årlige beboerarbejdsdage, idet andelshaveren ellers ikke får sine penge retur. Det er ikke muligt at lave ekstra opgaver ved siden af arbejdsdagene. Andelshavere, som efter en lejlighedssammenlægning har overtaget 2 andele, er kun pligtige til at deltage med én person til arbejdsdagen.

Vedtaget første gang 28. juni 2016

A/B Udenbys Klædebo

Forslag om et nyt stk. 7 til vedtægternes § 11:

”(11.7) En andelshaver må under iagttagelse af lejelovens regler korttidsudleje sin andel til ferie- og fritidsmæssige formål via Airbnb eller lignende portaler, dog maksimalt 3 uger om året. Lejeren skal overholde andelsboligforeningens husorden. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.”

Vedtaget 1. gang 28. juni 2016.