

**Referat af ordinær generalforsamling
Tirsdag den 10. april 2018**

1. Valg af dirigent og referent.

Anders Boelskifte blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at alle formalia i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen var overholdt, og at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Marina Martinussen blev valgt til referent

Dirigenten orienterede om, at ud af 133 stemmeberettigede var der mødt 100 op, heraf 25 ved fuldmagt.

Da der senere skulle stemmes om nogle forslag, der jf. foreningens vedtægter krævede et kvalificeret flertal, kunne dirigenten orientere om, at der, for at et forslag skulle kunne besluttes, skulle der være mødt 2/3 af de stemmeberettigede op, hvilket svarede til 89 fremmødte, så forsamlingen var beslutningsdygtig jvf vedtægterne.

Af de fremmødte, skulle mindst 2/3 stemme for, hvilket ville svare til 67 ja-stemmer.

2. Bestyrelsens beretning v/formanden.

"Velkommen til årets generalforsamling i AB Julius.

Jeg har glædet mig til i aften og jeg håber vi får en god aften med gode drøftelser – der er et stort emne, der skal tages stilling til – i en god og venlig tone.

2017 har været et godt år for foreningen, endnu et godt år fristes man til at sige.

Økonomisk har vi en god og sund forening, hvilket også fremgår af regnskabet.

Der har været igangsat og gennemført en del projekter, herunder renovering af brønde, port, kældre og garager – og renoveringsarbejderne fortsætter forhåbentligt i 2018.

Afholdelse af det årlige loppemarked, det giver dejligt liv.

Der er dog et par ting der har været knap så gode:

- 1) Leif har været sygemeldt i en længere periode, men er nu heldigvis tilbage på nedsat tid, han varetager ikke længere trappevask.
- 2) Vi havde i forbindelse med opstart af varmeanlægget problemer med varmen, hvilket medførte mindre gener for nogen beboere, men desværre også store gener for andre beboere, det er meget uheldigt. Problemet skyldes manglende indregulering af VVS i forbindelse med arbejde i andelshavers lejlighed. Sebastian har trukket et stort læs for at få systemet i orden igen sammen med VVSeren. Vi henstiller til at alle fremadrettet benytter Engelgaard som er foreningens VVSer ved arbejde på varme og vand – de kender systemet.
- 3) Vi oplever et stigende antal henvendelser hvor naboer klager over hinanden. Det tager vi meget alvorligt og vi følger vedtægternes procedure for eksklusion.

Slutteligt vil jeg gerne opfordre alle til fortsat at vise godt naboskab og så håber jeg sommeren bliver bedre i år så vi kan nyde vores gode have og møde hinanden i gården".

På spørgsmål fra dirigenten, om der var nogen, der havde spørgsmål eller kommentarer til bestyrelsens beretning, var der en andelshaver, der rejste sig, fordi vedkommende havde problemer med meget støj fra rørene fra varmekælderens og gerne ville spørge hertil. Da dette var beretningen uvedkommende, bad dirigenten andelshaver om efterfølgende at tale med én fra bestyrelsen (Sebastian).

Der var ellers ingen kommentarer eller spørgsmål til bestyrelsens beretning v/formanden.

Bestyrelsens beretning blev herefter sat til afstemning.
Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Anders Boelskifte gennemgik årsregnskabet og bestyrelsens forslag til værdiansættelse.

Der var ingen kommentarer eller spørgsmål til Anders Boelskiftes gennemgang.

Årsregnskabet og bestyrelsens forslag til værdiansættelse blev herefter sat til afstemning.

**Referat af ordinær generalforsamling
Tirsdag den 10. april 2018**

Årsregnskabet og bestyrelsens forslag til værdiansættelse blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift.

Anders Boelskifte gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet.

Der var ingen kommentarer eller spørgsmål til Anders Boelskiftes gennemgang.

Sebastian Löck forklarede kort principperne for den "uændrede boligafgift" og op- og nedskrivningerne af tillæggene til boligafgiften.

Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget, herunder en uændret boligafgift, blev herefter sat til afstemning.

Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget, herunder en uændret boligafgift, blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag

a) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af Husorden. Forslag til Husorden bliver lagt på hjemmesiden.

På spørgsmål fra salen svarede Sebastian og formanden, at der ikke var nogen større væsentlige ændringer til Husorden. Ændringer var nærmere at betragte som en udspecificering og præcisering af nogle punkter, for at der ikke længere skulle kunne herske tvivl om, hvad der var hhv. foreningens og andelshavers ansvar.

Bestyrelsens forslag blev herefter sat til afstemning.

Bestyrelsens forslag blev enstemmigt og godkendt.

Sammenfattende var der flg. spørgsmål og svar relaterende til punkterne 5 b), c) og d):

På et spørgsmål fra salen, om der ikke var blevet indhentet andre, og billigere, tilbud, forklarede Sebastian, hvordan fremgangsmåden og beslutningsprocessen havde været i altanudvalget fsva indhentning af tilbud og finansiering. Det forslag, der nu var sat til afstemning, var det, som altanudvalget havde fundet, var det bedste til prisen/finansieringen.

Fra starten af var et gennemgående tema fra forsamlingen, i hvert fald fra dem, der havde noget på hjertet, at man var utilfreds med, at nogle andelshavere, der ikke var interesseret i altan, ville blive tvunget til at få altan, og at den "varslede" stigning i boligafgiften for manges vedkommende var for høj, og måske for høj til at man ville kunne blive boende i sin lejlighed.

Formanden spurgte derfor altanudvalget, om man havde drøftet, hvor stort et antal nej-sigere, man "ville kunne leve med" i tilfælde af, at forslaget blev vedtaget, og om man havde talt om, hvor stort et flertal, man ville synes var tilfredsstillende.

Hertil svarede Yvonne, at det havde man, og man var blevet enige om at godtage generalforsamlingens resultat, uanset hvor snævert et flertal det end måtte være.

Igen var det økonomien, der prægede debatten, og der var flere, der rejste spørgsmål til lånoptagelsen, og de personlige omkostninger den foreslåede finansiering evt. måtte have for fx pensionister kun med folkepension. Nogle syntes, projektet var blevet alt for dyrt i forhold til, hvad man i starten af, var blevet lovet, fra ca. 500 kr. om måneden til nu ca. 1.000 kr. mere. Andre spurgte til, om man havde tænkt på dem, der ikke have råd til at sidde for ca. 1.000 kr. mere om måneden?

En kommenterede, at man jo selv kunne have meldt sig til altanudvalget, hvis man var utilfreds med forslaget, hvilket fik en anden andelshaver til at opfordre til, at man holdt en god tone.

Altanudvalget svarede, at da dette nu var det 3. altanudvalg, der var nedsat, havde ambitionen været, at få det her projekt i mål. For at alle skulle have mulighed for at få en eller anden form for altan, hvor det var muligt, var projektet blevet mere omfattende og dyrere end først antaget.

Dirigenten spurgte, om man havde gjort sig nogle overvejelser om at stemme for det mest vidtgående forslag først, nemlig 5d) da et nej til dette, ville overflødiggøre en afstemning om 5c).

**Referat af ordinær generalforsamling
Tirsdag den 10. april 2018**

Der lød også en tak til altanudvalget for det store arbejde, de havde lavet, og at det vel ikke var nødvendigt at spørge ind til alles personlige budgetter, for det var vel ikke det, som altanudvalget var blevet spurgt om. Ingen var blevet spurgt, om de havde råd til at der blev optaget lån til nyt tag eller nye faldstammer, og en altan ville give en kæmpe stigning i vurderingen.

Kommentaren til dette var, at ét var, hvad der var nødvendigt for at vedligeholde ejendommen, et andet var, at altaner var "luksus" og ikke en nødvendig vedligeholdelse.

Dette er et "alle-eller-ingen" projekt, dog undtaget 5. sal og stuen, der som de eneste er frit stillet for, om de ønsker tag- eller terrassealtan eller ej.

Også her blev debatten præget af bl.a. finansieringsform og boligafgiftsstigning.

Én ville høre, om altanen kunne spærres af, så man ikke kunne bruge den, i fald man ikke havde råd, og altanprojektet blev stemt igennem. Dette kunne den ikke, for hvem skulle så betale de månedlige omkostninger.

En anden, om ikke man kunne optage et lån, hvor man kun betalte renter. Det kan man ikke, da altanen afskrives over 30 år, og der derfor tilsvarende skal betales afdrag.

b) Altanudvalget stiller forslag om, at der gives tilladelse til, at der må opsættes altaner på ejendommen ejet af A/B Julius, såfremt A/B Julius er bygherre på projektet.

Altanudvalgets forslag blev herefter sat til afstemning.

Ja	72
Nej	26
Blank	0

Altanudvalgets forslag blev således vedtaget.

c) Altanudvalget stiller forslag om, at altaner finansieres igennem A/B Julius ved optagelse af et nyt 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag. De andelshavere, der får altaner, får et tillæg til boligafgiften. Dette altantillæg vil være en pligtig pengeydelse på lige fod med den almindelige boligafgift.

Mads Ølgaard fra Pålsson Arkitekter fortalte om sin rolle i altanudvalget, og hvilke tanker, der lå bag projektet/forslaget. Der var blevet skelet meget til naboejendommen A/B Schneeklothsgården og deres altaner.

Altanudvalgets forslag blev herefter sat til afstemning.

Ja	70
Nej	27
Blank	2

Altanudvalgets forslag blev således vedtaget.

d) Altanudvalget stiller forslag om opsætning af altaner i A/B Julius jf. forslag fra Pålsson Arkitekter. Projektet finansieres ved optagelse af nyt 30-årigt realkreditlån med fast rente og afdrag og giver en stigning i boligafgiften. Bilag hertil bliver lagt på hjemmesiden.

Altanudvalgets forslag blev herefter sat til afstemning.

Ja	56
Nej	37
Blank/ugyldige	5

Altanudvalgets forslag blev således ikke vedtaget.

e) Følgende forslag er indsendt af Steffen Brund:

**Referat af ordinær generalforsamling
Tirsdag den 10. april 2018**

Under forudsætning af, at der er flertal for opsætning af altaner på ejendommen, stilles følgende forslag til ændring af Husorden:

Da altanprojektet ikke blev vedtaget, var det ikke længere relevant at stemme om Steffen Brunds 2 forslag om ændringer til Husorden, da begge relaterede sig til altaner.

Tiden var nu så fremskreden, at dirigenten anbefalede, at man skred til afstemning af punkterne 6-8 og herefter punkt f). Dette var forslagsstiller af punkt f) bestemt ikke tilfreds med, men stillet overfor spørgsmålet om, hvad der var vigtigst: om man fik valgt en bestyrelse inden for tidsplanen, eller man skulle stemme om nogle forslag vedrørende nogle praktikaliteter i A/B Julius, var et flertal blandt forsamlingen mest stemt for at stemme om punkterne 6-8 og så efterfølgende punkt 5f

6. Valg til bestyrelse.

Michael Eiler (formand) er på valg og modtager genvalg.

Anette Cieslar (næstformand) er på valg og modtager genvalg.

Der skal vælges yderligere et bestyrelsesmedlem. Monique Filus og Henrik Darre stiller op.

Herudover skal der vælges to suppleanter.

Jvf A/B Julius' vedtægter §29, vælges formanden af generalforsamlingen, mens den øvrige bestyrelse efterfølgende konstituerer sig med en næstformand og en sekretær.

Michael Eiler blev enstemmigt valgt til formand (2 år).

Anette Cieslar og Henrik Darre blev valgt til bestyrelsen (2 år).

Valg af suppleanter.

Monique Filus og Kristina Tirsgaard blev valgt som suppleanter (1 år).

7. Eventuelt valg af administrator. Bestyrelsen foreslår genvalg

Boelskifte Administration A/S blev genvalgt.

8. Eventuelt valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg

Revisor Christiansen & Kjærulff blev genvalgt.

5 f) Følgende forslag er indsendt af Josefin Gjørup & Sandra Tworek:

Udarbejd en vedligeholdelsesplan (opgang, bagtrappe, kælder)

1. Vi oplever generelt, at ovenstående tre områder i bygningen er i behov for vedligeholdelse. Vi stiller derfor forslag om, at der bliver udarbejdet en vedligeholdelsesplan for disse tre områder. Der er stort behov for en generel rengøring af alle tre områder, da der hænger støv og spindelvæv i lofterne, samt væggene er beskidte. Væggene både i opgang og bagtrappe trænger kraftigt til maling, da der flere steder er revner og malingen er krakeleret.

Svar: Bestyrelsen forholder sig løbende til vedligeholdelsen af ejendommen. På hjemmesiden kan man se og læse bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan, lige som det fremgår af det netop vedtagne budget, hvilke fokusområder der er for det kommende år. Så der er en vedligeholdelsesplan for opgang, bagtrappe og kælder.

2. Kontaktmuligheder bestyrelsen:

Vi stiller forslag om, at bestyrelsen står til rådighed hyppigere end en gang om måneden, som er den nuværende situation – taget i betragtning af at bestyrelsen er lønnet, så ses dette rimeligt for andelshaverne i bygningen. Det kan eventuelt være en times mail/telefonid en gang ugentligt. Den nuværende løsning stiler det utrolig svært, at få svar fra bestyrelsen, hvis man har en situation der haster.

Svar: Der har tidligere været telefonid, hvor man kunne ringe til bestyrelsen. Da der gennem en længere periode ikke var nogen, der ringede, og beboerne mere og mere er gået over til at sende mails, blev denne afskaffet. Er der noget der hurtigt skal tages stilling til, kontaktes viceværten. Da forslagsstiller ønskede forslaget til afstemning, blev der stemt om forslaget.

Forslaget blev ikke vedtaget.

3. Opbevaringsmuligheder legeplads i gård:

**Referat af ordinær generalforsamling
Tirsdag den 10. april 2018**

Vi stiller forslag om, at der bliver indkøbt opbevaringskasser til legepladsen i gården, hvor børnene skal lægge sit legetøj efter brug. Der har været op til flere situationer, hvor legetøjet ligger spredt i gården og er til gene og fare for øvrige beboere. Dette vil forhåbentlig også medføre, at Leif ikke skal bruge sin arbejdstid på at rydde legetøj op for børnene, men at de har et sted hvor de kan aflevere legetøjet efter brug. Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget.

4. Bænke græsplæne:

Vi stiller forslag om, at de gamle bænke på græsplænen bliver udskiftet med nye borde og stole som passer til de resterende havemøbler der står i gården. Ellers bør der blive rokeret rundt i gården, så de fine havemøbler ikke kun står placeret i hver ende af gården, men så beboerne i midten også kan anvende disse på græsset.

Svar: Istandsættelse af eksisterende borde-og bænkesæt er sat på budgettet for det kommende år, hvilket vil fremgå af det netop vedtagne budget.

5. Online vaskesystem:

Vi stiller forslag om, at der bliver implementeret et online vaskesystem, hvor det er muligt at booke og afmelde vask online for at optimere udnyttelsen af vasketider.

Svar: Da der stadig er beboere i ejendommen, der ikke er på internettet/online, kan et sådan forslag ikke vedtages.

9. Eventuelt

Marina fortalte, at A/B Julius er blevet "fadder" til en hjertestarter fra TrygFonden. Derfor opfordres der til, at man via bestyrelsesmailen tilmelder sig kurset i brug af hjertestarter.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen var således slut.

For referatet:
Marina Martinussen

Som dirigent

Michael Eiler

Marina Martinussen

Anette Cieslar

Sebastian Löck

Henrik Darre

PENNEO

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

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

Anette Cieslar

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Julius

Serienummer: PID:9208-2002-2-618838207287

IP: 83.221.155.85

2018-05-29 09:37:25Z

NEM ID 

Anders Boelskifte

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-307911686822

IP: 77.234.174.46

2018-05-29 09:50:37Z

NEM ID 

Sebastian Löck

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Julius

Serienummer: PID:9208-2002-2-657121679812

IP: 80.71.132.130

2018-05-29 16:56:09Z

NEM ID 

Henrik Darre

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Julius

Serienummer: PID:9208-2002-2-544801153554

IP: 80.63.34.122

2018-05-30 12:23:29Z

NEM ID 

Marina Løgstrup Martinussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Julius

Serienummer: PID:9208-2002-2-184154443261

IP: 93.51.156.198

2018-06-06 07:11:35Z

NEM ID 

Michael Lieberg Ejler

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Julius

Serienummer: PID:9208-2002-2-561322903876

IP: 80.71.142.7

2018-06-13 14:49:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B00A8-OE31V-Z8304-ZFCYH-HACTT-TPC36

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 tidsstemplet 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 Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>