

ejd. A/B Alexandrahus

Nærværende beslutningsreferat og foreningens øvrige dokumenter forefindes på foreningens hjemmeside: www.alexandrahus.dk

Beslutningsreferat

År 2019, torsdag den 27. september 2019 afholdtes **ekstraordinær generalforsamling i A/B Alexandrahus**.

Tilstede var 29 andelslejligheder repræsenteret, herunder 6 ved gyldig fuldmagt.

Endvidere deltog fra Boelskifte Administration A/S advokatfuldmægtig Andreas Elleby og jurist Julie Dahl Andersen.

Dagsorden i henhold til indkaldelse af 16. september 2019.

Dagsorden:

- a) Valg af dirigent og referent
- b) Bestyrelsen stiller forslag om skifte af administrator. Bestyrelsen stiller forslag om overgang til Boelskifte Administration A/S pr. 1. januar 2020.
- c) Bestyrelsen stiller forslag om opsigelse, omlægning og mulighed for løbetidsforlængelse af foreningen nuværende 2 kontantlån med op til nye 30 år.

Ad punkt A – Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformand Kasper Dyg bød velkommen til ekstraordinær generalforsamling og foreslog Andreas Heldgaard Elleby valgt som dirigent. Generalforsamlingen tilsluttede sig enstemmigt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indvarslet samt beslutningsdygtig, hvorfor generalforsamlingen kunne gennemføres.

Bestyrelsen blev valgt til at skrive referat.

Ad punkt B – Bestyrelsens forslag om overgang til Boelskifte Administration A/S

Formanden begrundende bestyrelsens forslag om at skifte administrator. Begrundelsen har tillige været vedlagt indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling.

Argumenterne er bl.a. bedre økonomifølgning og overblik over tidligere bestyrelsesbeslutninger ved skift af bestyrelse. Boelskifte kan tilbyde daglig drift og advokat bistand i bestyrelsesarbejdet. Derudover kan Boelskift tilbyde hjælp til forsikringer og låneomlægning, samt hjælp til økonomisk overblik til større byggeprojekter, som foreningen står overfor.

Dertil blev der nævnt at Boelskifte er billigere end vores nuværende administration hos Jens Duus samt at de kan hjælpe os med at overholde reglerne i forhold til GDPR.

Formanden forklarede dertil, at bestyrelsen ligger mange frivillige timer på nuværende tidspunkt, hvor især erhvervslejere tager en masse timer. Bestyrelsen ønsker at bruge mere tid på udviklingsopgaver, og der er generelt stor udskiftning af bestyrelsen fra år til år. Bestyrelsen ønsker en administrator som kan løfte en del af arbejdet.

En beboer spurgte Boelskifte Administration om, hvordan de håndterer henvendelser via e-boks til foreningen? Baggrunden for forespørgslen her er med henblik på en tidligere trist sag, hvor foreningen mistede indsigelsesretten i forhold til et større asfaltarbejde, som var pålagt foreningen, men som vi ikke blev orienteret om.

Andreas fortalte, hvordan Boelskifte Administration A/S fungerer i deres daglige administration af foreninger som vores. Her blev der forklaret, at beskeder i e-boks kommer direkte til Boelskifte og det er Boelskiftes ansvar at videresende beskeder fra e-boks.

En anden beboer spurgte til hvilke andre ydelser Boelskifte varetager udover administration. Boelskifte forklarede at der var forskellige kompetencer som advokaterne i firmaet varetager: fx straffe- og civilret. Firmaet har tre advokater og advokatfuldmægtige som kun varetager administrationssager.

Andreas fortalte om ProBo som er et digitalt system, der både er for administrator, bestyrelse og andelshavere i foreningen. Systemet har moduler for kommunikation mellem beboere og bestyrelsen eller beboere og administrator. Derudover er der mulighed for godkendelse af regninger i et gennemsigtigt betalingssystem. Dertil kan salg af andele også varetages via det digitale system. Foreningens dokumenter i form af referater mv. kan lægges i ProBo. De beboere, som ikke kan tilgå løsningen digitalt, kan få dokumenter tilsendt med sneglepost. Der blev spurgt til salgsprocessen ved ny administrator. Der blev forklaret at hele processen kommer til at foregå digitalt. Det drejer sig både om dokumenter til købers bank og udfyldelse af salgsdokumenter herunder VVS-rapporter, el-rapporter mv. Boelskifte tager 8.000 DKK for salg af andel, som sælger skal betale.

Der blev spurgt om foreningen skal betale for nye moduler i Probo. Boelskifte fortalte, at dette er indregnet i tilbuddet og der kommer ikke ekstra regninger for foreningen medmindre, at vi f.eks. ønsker at vicevært-modul skal inkluderes.

Der blev spurgt til, hvordan Boelskifte håndterer dokumenter ved administratorskifte. Boelskifte forklarede, at alt bliver scannet og digitaliseret og der bliver ryddet op i gamle dokumenter.

Der blev spurgt til håndtering af gamle bestyrelsesmail og hvordan disse skal håndteres, hvis der kommer nyt system. Boelskifte forklarede reglerne for, hvad gamle bestyrelsesmedlemmer skal gøre i forhold til de mails de eventuelt har liggende fra tidligere år. Det blev pointeret, at gamle bestyrelsesmedlemmer kan have vigtig information liggende på deres mail, som kan være relevant for Boelskifte at få opbevaret.

Der blev spurgt ind til, hvornår det er relevant for gamle bestyrelsesmedlemmer at gemme eller slette gamle mails. Andreas forklarede at Boelskifte holder sig opdateret på GDPR og

hjelper gerne med tidligere bestyrelsesmail om hvorvidt de skal slettes eller opbevares. Marianne pointerede at bestyrelsen allerede er i gang med at gøre foreningen GDPR compliant.

Boelskifte forlod lokalet, så de fremmødte kunne diskutere holdninger til skifte administrator inden afstemningen. Der blev spurgt til, hvad det vil betyde for beboerne, når der bliver skiftet. Der blev svaret at det er Boelskifte, der har ansvaret her. Der blev spurgt, om der er en engangsomkostning ved skift. Dette er der ikke.

Der blev spurgt om vand og varmeregnskab er inkluderet i tilbud. Dette er inkluderet, dog ikke den omkostning der ligger hos vand- og varmeselskabet.

Herefter kom dirigenten tilbage i lokalet og forestod afstemningen.

Generalforsamlingen valgte **enstemmigt** Boelskifte Administration A/S som ny administrator.

Andreas Elleby takkede for valget.

Ad punkt C – Bestyrelsen stiller forslag om omlægning af 2 af foreningens lån

Andreas forklarede de tre omlægningsmulighed der var vedlagt indkaldelsen. Her blev der orienteret om risikoen når der omlægges lån.

Ved alle mulighederne bliver restgælden større, men der vil med alle forslag være en årlig besparelse for foreningen. Der blev spurgt til, om det gav meningen at vente med låneomlægningen til, at der skal lånes til det nye tag pga. engangsomkostninger. Besparelsen vil være minimal i forhold til den risiko der vil være ved at vente med at slå til og sikre at nuværende lån får så lav en rente og god en kurs som muligt.

Formanden fortalte at bestyrelsen gerne vil omlægge til 24 år for at afdrage hurtigere på gælden. Der blev spurgt til om det kunne påvirke boligafgiften for andelshavere. Der blev forklaret at det ikke vil få boligafgiften til at stige. Driftsomkostningerne vil falde og dette kan bruges til enten boligafgiftslettelser eller opsparinger til nyt tag, samt optagelse af lån til renoveringsarbejder på ejendommen. Det blev konstateret at foreningen har to lån som ikke skal fornyes på nuværende tidspunkt. Disse skal først fornyes om 1,5-2 år.

Inden afstemningen orienteret dirigenten om, at forslaget tillige indeholder muligheden for at løbetidsforkorte foreningens lån, dog ikke til under 24 år.

Herefter lod dirigenten forslaget gå til afstemning.

Bestyrelsen blev **enstemmigt bemyndiget** til at kunne opsiges, omlægges og enten løbetidsforkorte eller -forlænge foreningens lån, herunder evt. i samråd med foreningens kommende administrator og foreningens revisor.

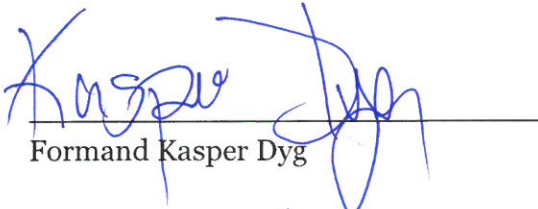
Herefter var dagsordenen udtømt, hvorfor dirigenten hævdede generalforsamlingen kl 20.15 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

Andreas Heldgaard Elleby – underskrives via ”sikker digital underskrift”

A/B Alexandrahus

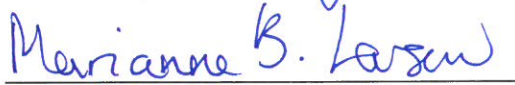
Bestyrelsen;



Formand Kasper Dyg



Næstformand Henriette Bernardes



Bestyrelsesmedlem Marianne B. Larsen



Bestyrelsesmedlem Helene Normann Rønnow

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.

Andreas Heldgaard Elleby

RID: 31632533

Tidspunkt for underskrift: 27-09-2019 kl.: 22:54:28

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 0e446f6bNUJ27183585

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 signature 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.