

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING d. 4/5-2017 i A/B WILLEMOESGADE 50-52

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.  
B) Beretning for Gårdlauget
3. Forelæggelse samt godkendelse af årsrapporten, herunder godkendelse af andelskroneværdien.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017 til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.  
Bestyrelsen foreslår yderligere, ingen ændring af boligafgiften.  
Bestyrelsen gør opmærksom på allerede vedtaget forhøjelse ved ordinær generalforsamling 2016 med kr. 6 pr. m<sup>2</sup> pr. 1. maj 2017.
5. Forslag
  - 1.) Bestyrelsen stiller følgende forslag:
    - A) Istandsættelsesprojekt:  
Endelig Generalforsamlingsbeslutning om iværksættelse af istandsættelses-projektet "Hoved- og køkkentrapper, indvendig isolering af brøstninger mv." med budgetramme kr. 1.800.000.  
Bestyrelsen fremkommer med nærmere information på generalforsamlingen
  - 2.) Indkomne forslag
6. Valg til bestyrelsen: på valg er følgende bestyrelsesmedlemmer;  
Formand Flemming Hedegaard  
Bestyrelsesmedlem Ib Jensen  
Der begge blev valgt for 1 år på generalforsamling i 2016.  
(Bestyrelsesmedlemmer Kirsten Hansen og Jens Hørsving er ikke på valg)
7. Valg af suppleanter
8. Valg af administrator – bestyrelsen indstiller genvalg af advokat Birgitte Markeprand
9. Valg af revisor - bestyrelsen indstiller genvalg af BDO Revision, Jørgen Lund.
10. Eventuelt

Formanden bød velkommen og foreslog:

### **1. VALG AF DIRIGENT**

Birgitte Markeprand blev valgt til dirigent, hun takkede og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, da 9 andele var mødt.

Der var ingen indkomne fuldmagter.

### **2. BESTYRELSENS BERETNING**

Formand Flemming Hedegaard Larsen berettede at det har været et meget stille år med få aktiviteter. I regnskabsåret 2016 har der ikke været nogen former for reparationer eller vedligeholdelse, til gengæld har foreningen brugt penge på en række reparationer her i foråret, omkring 73.000kr. Dels reparation af foreningens varmesystem i kælderens. Dels udbedring af fejl og mangler i vores udlejningslokaler, indenfor el og vvs. Skrædderen har opsagt sit lejemål og vi har udlejet til tøjbutikken, de to rum er slået sammen men

kontrakten er stadig på to lejemål. Bestyrelsen har opsagt Lyngesen, da han er kommet på plejehjem, lejligheden skal være fraflyttet senest 1. juni 2017. Bestyrelsen har fået foretaget en gennemgang af ejendommen af Byggerådgivningsfirmaet Peter Jahn & Partnere, forud for det planlagte trappeprojekt og beslutningen fra sidste generalforsamling om at prioritere i ejendommens forestående vedligeholdelser.

Jeanet spurgte om grunden til at foreningen ikke har afholdt en havedag i år. Formanden forklarede dette med generel travlhed og at bestyrelsen har vurderet at det ville være bedst at vente med en havedag efter den meget dårlige stemning ved sidste generalforsamling.

Hun spurgte også om brandalarmerne blev checket løbende, det oplyste Ib at det gør han.

Jeanet savnede generel information om hvad der sker i foreningen, der er lang tid mellem informationerne. Bestyrelsen vil bestræbe sig på løbende at sætte opslag op med nyheder om foreningens drift. Men dette år har været meget stille, ikke meget at informere om.

Bestyrelsesmedlem Kirsten Hansen efterlyste interesse og engagement i andelsforeningens fællesskab.

Formandens beretning blev herefter godkendt.

Næstformand Jens Hørsving orienterede om gårdlaugets arbejde i det forgangne år. Gårdlauget er veldrevet og gården passes og plejes af en fast gartner og gård dame i samme person. Der har været lidt forvirring omkring den såkaldte sneddelingsnøgle, altså hvordan udgiften til snerydning i gården og ud til gaden skal fordeles mellem foreningerne. Administrator (Sjeldani) har haft svært ved at administrere en lidt snørklet og ulogisk fordelingsnøgle, hvilket har afstedkommet fejl i opkrævningen fra de enkelte foreninger gennem nogen år. Der er ved at blive rettet op på disse fejl, hvilket afspejles i årsregnskabets lidt bemærkelsesværdige stigning på gårdlaugsposten. Der blev spurgt til om beboerne i det gamle værtshus og lejligheden ved siden af har lov til at have private plantekasser stående. Ib Jensen mente at vide at der var tinglyst en ekstra meter ind i gården ud fra muren. Forenings gårdlaugsrepræsentant vil undersøge dette forhold nærmere ved et kommende møde i laugget.

### **3. ÅRSRAPPORT**

Markeprand gennemgik regnskabet. Forsamlingen godkendte regnskabet og andelskroneværdien på kr. 27,77.

### **4. BUDGET**

Markeprand gennemgik budgettet. Ingen ændring af boligafgiften i modsætning til tidligere år. Budgettet blev godkendt.

### **5. FORSLAG**

A. Formanden gennemgik bestyrelsens forslag til en vedligeholdelsesplan og uddelte et regneark. På regnearket var udgifterne inddelt i to grupper, en blå og en gul. Den blå gruppe er de presserende nært forestående vedligeholdelsesopgaver, de gule kan vente lidt.

Faldstammerne er dyrere end forventet, dels på grund af det er bekosteligt at retablere køkkener og badeværelser efter endt udskiftning, dels pga. af bestyrelsen anbefaler at installere brandsikrede og godt lydisolerende faldstammer af stål, disse er lidt dyrere. Faldstammearbejdet kan muligvis deles op i køkken og toilet/bad, hvis det ønskes at udbrede udgifterne over tid.

Ligeledes er vedligeholdelsen af facade og vinduer meget dyrt. Det er dog en nødvendig reparation da der er revner hvor der kan trænge vand ind og der kan opstå frostskafer som følge heraf. Den tidligere renovering var ikke korrekt udført, måske et lidt for billigt tilbud. Malingen skaller af og det er på tide at male på ny. Det er nødvendigt at opsætte et stillads, lift er lidt billigere men anbefales ikke.

Samtlige vedligeholdelsesudgifter er anslået til at koste 4.1 mill, foreningen har 1 mill opsparet og forventer at salget af Lyngesens lejlighed indbringer 1 mill. Bestyrelsen forslår at vi bruger 2 mill kroner nu, og fordeler resten af udgifterne frem til 2026, som det fremgår af regnearket.

Det blev diskuteret i forsamlingen hvorvidt det ville være klogt at optage et lån til at dække udgifterne pga. den ekstraordinært lave rente.

Der var stor interesse for at gå videre med vedligeholdelsesprojektet. Andelshaverne skal dog være dog klar over, hvad det kommer til at medføre økonomisk for den enkelte.

Bestyrelsen fik mandat til at gå videre med rammen på de 2 mill. til trappeprojektet og evt. støjdæmpende belægning. Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor bestyrelsen vil fremlægge en endelig vedligeholdelsesplan, samt regne på hvad den økonomiske konsekvens af planen vil være for den enkelte beboer, hvis der optages lån så alle arbejder inkl. vinduer, facade mv. kan udføres.

Forslaget blev godkendt, idet ingen stemte imod, 8 stemte for, 1 undlod at stemme.

Bestyrelsen vil gerne starte vedligeholdelsesarbejdet i år og tilstræber at afholde den ekstraordinære generalforsamling lige så snart tallene foreligger, helst inden sommerferien.

B. Ingen forslag var indkommet.

## **6. VALG TIL BESTYRELSEN**

Flemming Hedegaard Larsen modtog genvalg som formand for 2 år.  
Ib Jensen modtog også genvalg ligeledes for 2 år.

(Bestyrelsen består desuden af: Kirsten Hansen og Jens Hørsving)

## **7. VALG AF SUPPLEANT**

Bjarke Christensen stillede op og blev valgt for 1 år.

## **8. VALG AF ADMINISTRATOR**

Birgitte Markeprand blev genvalgt.

## **9. VALG AF REVISOR**

Foreningens nuværende revisor, Jørgen Lund fra BDO blev genvalgt.

## **10. EVENTUELT**

Bjarke opfordrede til selvjustist omkring cyklerne i porten, bl.a. påsætte støttefod - nu henstår op til flere ukampklare cykler. Jens oplyste, at der i gårdlauget nu bliver gennemført to årlige cykelrazzier i modsætning til én årlig razzia tidligere.

Jeanet anførte, at hendes overbos nytårsherrefrokost havde været voldsom, Flemming opfordrede til dialog omkring hændelsen. Hvis det ikke hjælper, kan hun kontakte bestyrelsen.

Bjarke klagede over cigaretrøg ind gennem sit vindue fra den underliggende altan, her blev der ligeledes opfordret til dialog. Der er ingen regel i husordenen omkring rygning på altanerne.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen var ophævet.

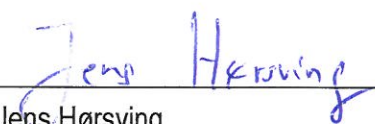
**Som dirigent:**



---

Birgitte Markeprand, advokat

**Som referent:**



---


Jens Hørsving

**Bestyrelsen:**



---

Formand Flemming Hedegaard



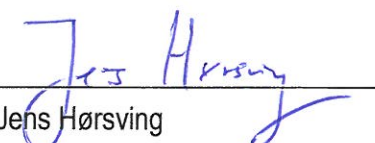
---

Kirsten M. Hansen



---

Ib Jensen



---

Jens Hørsving

## Vedligeholdelsesplan

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Fortrapper + elarbejde	756.250									
Faldstammer	991.875									
Facade + vinduer	1.408.750					1.408.750				
Underfacade	107.813		107.813							
Brandsikring	31.250									
<b>Bitrapper</b>										
<b>Isoleringer af brystninger</b>	294.688									294.688
<b>Fordøre</b>	261.250									93.750
<b>Bagdøre</b>	233.750									233.750
<b>Total udgift</b>	<b>4.179.375</b>	<b>-</b>	<b>107.813</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.408.750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>622.188</b>
Opsparing	2.080.000	152.322	269.623	386.031	501.345	615.358	727.861	838.639	947.474	1.054.141

maj 2017