

Ordinær generalforsamling 29. maj 2012 i Andelsboligforeningen Willemoesgade 20-24

Til stede: Andrea Fehlauer (24 1tv), Bo Nissen Knudsen (22 3th), Ingelise Sørensen 24 (st th), Søren Juhl Poulsen (24 2th), Joes Dahl Andersen (22 3tv), Birgit Olesen (24 3th), Mikael Skytte (24 3tv), Dorthe Kristoffersen (22 1tv), Susanne Fagerholt (20 2th), Mona Solheim (24 2tv), John og Lone Vesterborg (22 st tv), Henrik Salling og Ann Sofia Thomsen (24 1th), Johnny Qvist (20 4tv), Kirsten Nyland (22 4th), Johan Schmidt (20 3tv), Christoffer (20 5.), Victor Malecki (22 1th), Bonnie R. Mürsch (administrator)

Fuldmagter: Stig Bojesen (20 st), Vibeke Honoré (24 st tv)

1. Formalia

Dirigent: Bonnie Mürsch blev valgt (efter at have beklaget en mindre forsinkelse)

Referent: Bo Nissen Knudsen

2. Bestyrelsens beretning

Udflytninger i løbet af året:

- Rune Thykier, 24 4th
- Jan Hansen og Michael Madsen, 20 1tv
- Dennis Erichsen og Jeanett Hadamer, 22 3tv

Indflytninger:

- Benedikte Luggin, 24 4th
- Christina Hesselholdt og Emma H. Beck-Nielsen, 20 1 tv
- Joes Dahl Andersen og Lotte Riber, 22 3tv

Og velkommen til Henrik og AnnSofia Skou Thomsen, 24 1th, som købte lige omkring sidste generalforsamling.

Altansagen blev desværre tabt, men regningen for sagen er betalt (ca. 12.000 kr. pr. altan). Det er dog i sagens natur ikke blevet til nogen form for udbedringer af de mangler vi mente at se – omvendt har vi voldgiftsrettens vurdering af at altanerne er i orden. Bonnie Mürsch tilføjede i den forbindelse at vi har fået medhold i at den ene altan ikke er opsat korrekt, og at vi derfor også fået et beløb på omkring 60.000 kr til udbedring af dette.

Oversvømmelsen 2. juli 2011 var omfattende, og opfølgningen blev en lang historie som først blev overstået i februar, hvor afsluttende målinger for fugt mv. blev foretaget. Vores kældre er i orden og har ikke fået store fugtskader pga skybruddet sidste sommer. Bestyrelsen informerede i den forbindelse om at der ikke er sat tilbageløbsstop på toilettet i kælderen, da dette er en temmelig dyr ting at få gjort.

Energimærkning har taget noget tid, men er kommet på plads v. firmaet EnergiFocus.

Omkring gårdlauget er der at sige at vi bidrager meget, men ikke får så voldsomt meget igen endnu – så vi skal konkretisere hvad vi ønsker.

1-års gennemgangen af tagrenoveringen gik fint i vinters, og kun småting skulle udbedres. Alle blev opfordret til at melde tilbage til bestyrelsen såfremt man observerer fejl – især i loftsrum hvor ikke alle har adgang.

I årets løb har bestyrelsen fået mange henvendelser mhp. vedligeholdelse og småskader, og vi har brugt alt for mange penge på rådgivere.

Lone Vesterborg tilføjede at vi fik fotograferet kloakkerne før gårdrenoveringen, så deres tilstand er dokumenteret.

I øvrigt blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab

Bonnie Mürsch redegjorde for regnskabet.

Det blev enstemmigt besluttet at godkende en andelskrone på 212,8 – med forbehold for at administrator og revisor regulerer andelskronen opad ved at fastsætte altanlånet som et tilgodehavende for foreningen fra altanejerne. Det forventes at det vil betyde at andelskronen stiger med 2-3 %, svarende til 40-50.000 kr. pr. andelshaver.

Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Bestyrelsen indstillede en stigning i boligafgiften på 10 %. Det blev vedtaget enstemmigt.

4. Forslag

1. Renoveringsprojekter og arbejdsweekender

KN fortalte hvordan kulturen i huset var skredet en smule over mod det forvænte. Hvilket dels kan ses i deltagelsen ved arbejdsweekender, dels ved at folk har høje forventninger til hvad de kan få lavet på husets regning. Ligeledes har vi løbende store udgifter til tekniske rådgivere.

Inden længe bliver det f.eks. nødvendigt at skifte hoveddøre, få malet opgangene og vinduerne og renoveret kældrene, og hvis ikke der skal skrues markant op for boligafgiften, kræver det større forpligtelser på vedligeholdelse fra beboerne.

Der var almindelig opbakning til i højere grad at påtage sig renoverings- og vedligeholdelsesopgaver og dermed holde boligafgiften nede.

Det blev i samme forbindelse vedtaget at forhøje gebyret for udeblivelse ved arbejdsweekender til 1000 kr. pr. udeblivelsesdag. Det er fortsat obligatorisk at deltage i 2 arbejdsdage pr. år.

Ligeledes blev det vedtaget at der er pligt til at tilmelde sig arbejdsweekenderne mindst en uge i forvejen – på lister som bestyrelsen sørger for at sætte op i opgangene. Gerne med følge af en kuglepen. Og arbejdsweekenderne skal annonceres i god tid!

Bestyrelsen ønskede mandat til at få udarbejdet en ny 10-års vedligeholdelsesplan af Byens Tegnstue, herunder en vurdering af behovet for nye hoved- og køkkendøre.

Mandatet blev givet, og planen vil blive vendt ved en efterfølgende generalforsamling.

2. Forslag om nye havemøbler til gården

På forslag fra Karin, 20 4tv, blev det vedtaget at indkøbe nye møbler til gården ved nr. 20 med en budgetramme på 10.000 kr. Der var en enkelt stemme imod. Det vil blive undersøgt hvorvidt gårdlauget vil sponsere en del af beløbet.

3. Forslag om at erstatte birketræet i gården ved nr. 20 med nye træer

Det blev vedtaget at erstatte træet – med en enkelt stemme imod.

4. **Forslag om at etablere et fast tørrestativ i gården**

Forslaget blev nedstemt.

5. **Forslag fra 20 4tv om at kunne etablere glasfacade på 5. sal og tagterrasse på 6. sal**

Forslaget blev godkendt, dog med det forbehold at bestyrelsen skal godkende de endelige tegninger før ansøgning kan sendes til kommunen. Der bør i øvrigt følges op på en oversigt over fordelingen af loftsrum.

6. **Bemyndigelse til bestyrelsen til omlægning af lån**

Bestyrelsen blev bemyndiget til evt. omlægning hvis renteforholdene viser sig gunstige.

7. **Vedtægtsopdatering**

Vedtægterne har i nogle år trængt til opdatering, dels pga. løbende ændringer i lovgivningen, dels pga. at vedtægterne generelt fremstår forældede. Det foreliggende forslag fra bestyrelsen lægger sig tæt op af Andelsboligforeningernes Fællesforenings standardvedtægter.

Forslaget blev vedtaget med nedenstående ændringer. Da der dog (lige akkurat) ikke var kvalificeret flertal, træder vedtægterne først i kraft når de er bekræftet af en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

- Pkt. 3.6 udgår.
- I pkt. 8.4 indføres at der er tale om fællesarbejde ud over arbejdsweekenderne.
- Under pkt. 13.2.1 indføres børnebørn.
- Under pkt. 13.4 ændres procentsatsen til 20 %.
- Pkt. 14.5 ændres til "Gennemgang af lejligheden for forbedringer og fejl/mangler foretages af den af bestyrelsen udpegede vurderingsmand. Det forlanges endvidere, at der foretages vvs- og el-tjek i forbindelse med fraflytning. Udgift til vurderingsmand og vvs- og el-tjek påhviler sælger".
- I pkt. 25.1 ændres 1/5 til 1/4.
- I pkt. 31.5 indføres et "evt." foran "besvigelsesforsikring".

Kirsten Nyland blev takket for arbejdet med vedtægtsrevisionen.

5. **Valg af ny bestyrelse**

Bestyrelsen består for næste år af:

- Kirsten Nyland (ikke på valg)
- Johnny Qvist (ikke på valg)
- Christoffer (genvalgt)
- Victor Malecki (genvalgt)
- Johan Schmidt (nyvalgt)

Suppleanter:

- Bo Nissen Knudsen (nyvalgt)
- Søren Juhl Poulsen (nyvalgt)

Beboerne i 20 stuen takkede skriftligt bestyrelsen for godt arbejde.

6. **Valg af administrator**

Bonnie Mürsch blev genvalgt.

7. **Valg af revisor**


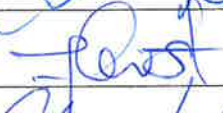


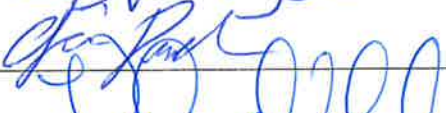

Revision 2100 blev genvalgt.

8. Eventuelt

Der blev aftalt ferieafløsning på blomstervandingen.

Bo Nissen Knudsen blev takket for indsatsen i forbindelse med altansagen.

John Vesterborg blev takket for en utrættelig kamp mod graffiti.

Dato:	Navn:
09.10.12	 Victor Malski
09.10.12	 Johnny Qvist
09.10.12	
09.10.12	
09.10.12	
09.10.12	 KIRSTEN NYGAARD