

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Willemoesgade 77 m.fl.

onsdag d. 1.april 2009 kl. 19:00, Fiskedamsgade 7, fællesrummet i kælderen.

Følgende dagsorden blev afholdt:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og den deri fastsatte andelskrone. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til kr. 1500
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Forslag.

5.1) Bestyrelsen foreslår i lighed med sidste år, at der afholdes en arbejdsdag i foreningen mellem juli 2009 – juli 2010. Datoen herfor fastsættes af bestyrelsen. Ved udeblivelse opkræves et gebyr på kr. 400,00.

5.2) **Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer ifm. mulighed for at sammenlægge lejligheder:**

A) Tilføjelse til vedtægtens § 3 Medlemmer (angivet med fed skrift):

Stk. 4. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bo i boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende. **Medlemmer kan have brugsret til to lejligheder, såfremt hensigten er sammenlægning af de to lejligheder efter de i § 11 stk. 3-5 beskrevne retningslinier. Andelshavere med brugsret til to lejligheder har i alle tilfælde kun én andelsstemme.**

B) tilføjelse af nyt stk 5 til § 10 Forandringer:

Nyt stk. 5. Alle udgifter i forbindelse med sammenlægning af lejligheder påhviler andelshaveren. Etablering af forbindelse mellem de to lejligheder skal godkendes af bestyrelsen og rette offentlige myndighed inden arbejdet iværksættes. Forbindelsen skal være færdiggjort senest et år efter overtagelse af sidst erhvervede lejlighed. Er dette ikke sket, skal bestyrelsen begære senest erhvervede lejlighed sat til salg, idet udgifter i forbindelse med tilbageførsel til to separate lejligheder påhviler andelshaveren. Er andelskronen i mellemtiden steget, tilfalder fortjenesten herfra foreningen.

5.3) Bestyrelsen foreslår vedligeholdelse og eftersyn af vægge på bagtrappe opgange af en murer. Der skal indhentes 2-3 tilbud. Det forventes bagtrapper efterfølgende skal males på arbejdsdag. Finansieret via egenkapital.

5.4) Bestyrelsen foreslår vedligeholdelse og opsætning af mere belysning i kælder og på loft samt automatisk tænd/sluk funktion til vaskeri. Samt EI-eftersyn af hvorvidt samtlige lejligheder har lovpligtigt HPFI eller HFI relæ (lovkrav per 1.juli 2008) Der skal indhentes 2-3 tilbud. Finansieret via egenkapital.

5.6) Bestyrelsen foreslår kontrol af lejligheders VVS installationer via andelsforeningens VVS mand Per fra "VVS Rene Hansen", pris 15.000kr. Finansieret via egenkapital.

5.7) Forslag til ny husorden

5.8) Forslag til specificering af vedligeholdelsesparagraf 9, 'lejligheders stand'.

5.9) Forslag om at bestyrelsen, hvis det bliver muligt i 2009-2010, bemyndiges til at konvertere nuværende fastforrentet 30-årrigt kontantlån (6,6%) til et nyt fastforrentet 30-årrigt kontantlån med lavere rente, såfremt der kan opnås en lavere ydelse.

6. Valg til bestyrelsen.

På valg er:

Bestyrelsesmedlem Thomas Kam (genopstiller) (på valg i 2009)

Valg af 1-2 suppleanter:

7. Eventuelt.

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være konstitueret formand Mikkel Andersen, Willemoesgade 79, 1 i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Årsregnskab for 2008 og Budget for 2009 er vedlagt.

Punkt 1 – Valg af dirigent og referent:

Konstitueret formand Mikkel Andersen bød velkommen til generalforsamlingen. Dirigent:

Bent Rybak, Datea A/S, blev valgt som dirigent

Referent: Pernille Keller blev valgt som referent

Ved generalforsamlingens start var 14 andelshavere mødt op. Der var afgivet 7 fuldmagter. Da 5 var afgivet til samme person, blev 4 kendt ugyldige, da foreningens vedtægter kun tillader en fuldmagt per andelshaver, i alt var der derfor 3 gyldige fuldmagter. Undervejs blev det desuden klart at én af de fremmødte ikke er andelshaver og derfor ikke var stemmeberettiget.

Dirigenten konstaterede, at de foreslåede vedtægtsændringer ikke kunne endelig vedtages, idet der ikke var 2/3 af andelshaverne tilstede, men stemte 2/3 af de fremmødte for forslaget kunne det på en ny generalforsamling vedtages med 2/3's flertal blandt de fremmødte andelshavere. Det blev derfor besluttet at godkendte forslag fra dagens generalforsamling skal godkendes på en ekstraordinær generalforsamling som vil blive afholdt snarest.

En andelshaver havde pr mail gjort indsigelse til generalforsamlingens lovlighed, idet det underskrevne regnskab ikke var medsendt indkaldelsen, jvf vedtægternes § 35.

Dirigenten beklagede den sene udsending af årsregnskabet, der først kom ud til andelshaverne dagen før generalforsamlingen og forklarede dette med revisorens krav om at få valuarens skyggeregnskab samt krav om at se DATEAS IT kontroller.

Dirigenten var af den opfattelse, at der ikke var specielle forhold omkring regnskabet der nødvendiggjorde at generalforsamlingen ikke kunne afholdes som varslet og at der i øvrigt ikke, efter dirigentens opfattelse var punkter på dagsordenen i relation til regnskabet der burde medføre at generalforsamlingen ikke kunne afholdes.

En andelshaver påpegede, at det er svært at vurdere foreslåede projekter samt fastsætning af andelskronen uden at have set regnskaberne.

Dirigenten bemærkede, at gennemgangen af regnskabet ville blive tilsvarende grundig, men at det var centralt, at generalforsamlingen følte sig tryk ved at gennemføre generalforsamlingen.

Dirigenten forespurgte generalforsamlingen om den kunne godkende, at generalforsamlingen blev afholdt og herunder med de anførte punkter på dagsorden.

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt at gennemføre generalforsamlingen.

Punkt 2 - Bestyrelsens beretning:

Facade og fugtspærring: Projektet er afsluttet. Det blev påpeget at Helle Østergård samt Gert Gregersen har meget af æren for færdiggørelsen af dette projekt, og de blev takket af formanden for deres store forarbejde. Der er etableret fugtspærrer på ydersiden af muren, der er opsat dræn og vi har fået 2 ekstra brønde til dræning. Facaden (klimaskallen) er blevet repareret, der var en del ekstra reparationer og mangler som ikke var synlige. Vinduerne (der snart er 30 år gamle) er ikke opsat korrekt, og bestyrelsen blev gjort opmærksom på at isætning af nye vinduer snart skal overvejes. Arbejdsmændene har sørget for at facadens ældre udseende er bibeholdt ved opfugningen. Fugtsikringen blev lidt billigere, mens facaderenoveringen blev lidt dyrere, men det endte med at gå lige op. Det påpeges at effekten af fugtspærreren især i kælderen allerede er kraftigt mærkbar.

Andelsnet: Der blev etableret brugerbetaling per februar 2009 for opkoblingen til andelsnet. Både det nye andelsnet og den gamle tdc internet forbindelse bibeholdes for en kort periode, for at undgå internet svigt. Vores tidligere internetforbindelse vil derfor blive afbestilt fra juni 2009. Se også indlæg på foreningens hjemmeside. IP-telefoni/digital-TV burde komme i 2009. Gert Gregersen har fået IP telefoni for 49 kr/måned. Det koster 250 kr at opsigte telefonabonnementet hos TDC. Der er flere forskellige internet udbydere af IP-telefoni, eksempelvis kan "bolignet" kontaktes til opsætning af IP-telefoni abonnement. Såfremt Gert Gregersens valg af IP-telefoni udbyder viser sig at være en succes, vil en detaljeret fremgangsmåde til opsætning af IP-telefoni blive beskrevet på foreningens hjemmeside.

Hjemmeside: Foreningens internet hjemmeside www.abw77.dk blev fremhævet, her kan man opdateres om andelsforeningen og kontakte bestyrelsen. Sam Azmayesh har oprettet hjemmesiden, og forslag til forbedringer modtages gerne ved at kontakte bestyrelsen.

Vaskeri: Vaskeriet blev færdigetableret i foråret 2008, og efter lidt opstartsproblemer kører det nu fint. Tørretumbleren har ikke kørt optimalt, hvilket skyldes at der har været for varmt i kælderen. Ved udluftning kører tørretumbleren nu optimalt. Der henstilles til at der bliver holdt orden i vaskeriet da rengøring ellers udebliver. Vaskeriet skal males og der skal opsættes ekstra hylder, hvilket planlægges udført på den årlige arbejdsdag.

Grønne gårde: Gårdrådet administreret via GrønneGårde Københavns kommune opløses den 31. maj 2009. Gårdrådet er gået sammen i beslutningen om at stifte et Gårdlaug. Det vil fortsat være Gårdlaugets interesse at arbejde for god trivsel i gårdmiljøet, samt fornyelse og vedligeholdelse mm. Det er stadig Thomas Kam som er foreningens repræsentant i dette forum. Gården har indhentet tilbud fra D2E til drift af fællesarealet.

Postkasser: Nye postkasser er opsat. Per 1.januar 2010 vil post ikke blive leveret til etageejendomme medmindre der er opsat postkasser i stueetagen. Vi fik et godt tilbud, hvilket er årsagen til at vi har opsat postkasserne i god tid. Hvis man er handicappet eller

er >65 år gammel kan man få posten leveret til døren alligevel, blot ved at udfylde en formular der fås på posthuset eller på www.postdanmark.dk.

Låse: Låsesystemet er udskiftet til Medeco nøgler, da et utal af nøgler var i omløb. Der er udleveret 4 nøgler per lejlighed, og ekstra nøgler kan bestilles via bestyrelsen, det tager ca 4 uger at få nøglen leveret, og de er dyre (220 kr), men de er meget sikre. Nøgler til porten efterlyses af Wendy Beekhuis der er nyindflyttet andelshaver. Sam vil tilvejebringe nøgler til porten, disse er ikke systemnøgler.

Faldstammer i F7 skiftet: Projektet forløb smertefrit og hurtigt, mens genoprettelserne af badeværelsernes tidligere udseende var mere problematisk. Det blev noteret at toiletaldstammen i W77 planlægges udskiftet til sommer.

Nye andelshavere: Merete Gottlieb er indflyttet W79,3, Tonya Lemoh er indflyttet W77. st tv, Wendy Beekhuis er indflyttet F7, 5.th, Mikkel Andersen er indflyttet W79,1., Thomas Kam er indflyttet F7, st.

Punkt 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og den deri fastsatte andelskrone. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til kr. 1500:

Årsregnskabet blev gennemgået af dirigenten.

Andelskronen:

Den offentlige vurdering af ejendommen beløber sig til 31.000.000 kr, mens valuar Munchs vurdering beløber sig til 35.000.000 kr. Ifølge valuarvurderingen kan der sættes en max andelskronepris på 1931,95 kr, hvis de 2 mio kr til vedligeholdelse ikke medregnes. Andelskronen er p.t. på 1450, den foreslås af bestyrelsen at øges til 1500 kr. Dirigenten noterede at der var plads til denne stigning også set i lyset af, at vi gerne vil have ordnet facaden og opsat fugtspærre på gårdsiden samt udskiftet vinduerne, evt i 2011, hvor vinduerne bliver 30 år gamle. Prisen på udskiftning af vinduerne vil beløbe sig til ca 1.000.000 kr, idet det koster ca. 6-7000 kr per vindue.

Det godkendes enstemmigt at andelskronen fastsættes til 1500 kr.

Punkt 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Budgettet for 2009 gennemgås og vedtages enstemmigt.

Punkt 5 – Forslag:

5.1) Bestyrelsen foreslår i lighed med sidste år, at der afholdes en arbejdsdag i foreningen mellem juli 2009 – juli 2010. Datoen herfor fastsættes af bestyrelsen. Ved udeblivelse opkræves et gebyr på kr. 400,00.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.2) Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer ifm mulighed for at sammenlægge lejligheder.

Dirigenten påpeger at forslag A er en tilføjelse til paragraf 10 i vores vedtægter, og ikke som fejlagtigt angivet paragraf 3.

Dirigenten forklarede at grunden til lejlighederne skal sammenlægges, hvis en andelshaver ejer to andelslejligheder er, at forhindre spekulation i at opkøbe lejligheder og udleje dem privat. Ved sammenlægning forstås blanding af den ene hoveddør samt udføre passage mellem de to lejligheder. Københavns kommune er interesseret i sådanne

tiltag, da der er mangel på familieboliger i København. Lejlighederne må max sammenlægges til 150 m².

Isabel Sande spørger til om der er en øvre grænse for hvor mange lejligheder i andelsforeningen der må sammenlægges til store lejligheder? Dirigenten forklarer at kommunen ikke vil influere på sådanne tiltag, idet det er op til den enkelte andelsforening. Thomas Kam forklarer at lejlighederne efter sammenlægningen ikke må udgøre mere end 130 m², mens dette kan øges til 150 m² ved kompensation, begge dele fastsat via kommunen. Anton Sølvsten påpeger at lejet højst sandsynligt vil fastsætte sig selv, og hvis det bliver et problem at for mange lejligheder sammenlægges kan man genoverveje at sætte en begrænsning.

Gert Gregersen spørger om sammenlægningen er gyldig i alle retninger? Bestyrelsens forslag bifalder sammenlægning i alle retninger.

Louise spørger om man kan separere en sammenlagt lejlighed igen? Dirigenten forklarer at vedtægtsmæssigt er det ikke et problem, men det bliver voldsomt dyrt.

Isabel Sande spørger til om dirigenten har hørt om problemer i andre foreninger? Til dette er svaret nej, og så længe vi har privat salg af andelslejlighederne vil det begrænse denne mulighed meget. Dirigenten mener derfor ikke at der vil opstå problemer, og påpeger at det formentlig i stedet vil give kontinuitet i andelshaver sammensætningen.

Helle Østergård udtrykker utilfredshed med den måde forslaget er kommet i stand på; og siger, at det ikke havde været muligt såfremt der ikke havde været en handel mellem bestyrelsesmedlemmerne Mikkel Andersen og Thomas Kam. Ingen andre ytrede sig kritisk om fremgangsmåden, hvorfor bestyrelsen efter en diskussion valgte at tage beboerens kritik til efterretning.

Isabel Sande fortæller at sammenlægning af lejligheder tidligere er blevet foreslået som en vedtægtsændring, men blev forkastet ved principiel beslutning. Anton Sølvsten tilføjer at det tidligere forslag gik på om man først skulle spørge sin nabo, eller om ens venner/familie havde førsteret til købet.

Dirigenten runder af med at pointere at medmindre man vil se på overtagelsesånden, så er der blot tale om en mindre vedtægtsændring. Ingen mister retten til at sælge til hvem man vil.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 5.3:

Bestyrelsen foreslår vedligeholdelse og eftersyn af vægge på bagtrappe opgange af en murer. Der skal indhentes 2-3 tilbud. Det forventes bagtrapper efterfølgende skal males på arbejdsdag. Finansieret via egenkapital.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Det blev yderligere besluttet at nedsætte et udvalg bestående af Myra Lewinter og Wendy Beekhuis der vil udvælge 3 farver som der stemmes om i foreningen inden selve arbejdsdagen. Hvordan denne proces skal forløbe besluttet i samarbejde med bestyrelsen. Bestyrelsen får frie hænder til at vælge det bedste tilbud til spartling af vægge fra murere.

5.4:

Bestyrelsen foreslår vedligeholdelse og opsætning af mere belysning i kælder og på loft samt automatisk tænd/sluk funktion til vaskeri. Samt EI-eftersyn af

hvorvidt samtlige lejligheder har lovpligtigt HPFI eller HFI relæ (lovkrav per 1.juli 2008) Der skal indhentes 2-3 tilbud. Finansieret via egenkapital.

Det blev gjort klart at selve el eftersynet dækkes af foreningen, mens opsætning af lovpligtige HPFI relæ ved mangel på sådanne skal dækkes af den enkelte andelshaver.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Myra Lewinter påpeger at gadedørsbelysningen ikke fungerer, og at der er flere stikkontakter der ikke virker optimalt. Beboerne opfordres til at skrive en mail til bestyrelsen og gøre opmærksom på hvilke stikkontakter der ikke fungerer.

5.6:

Bestyrelsen foreslår kontrol af lejligheders VVS installationer via andelsforeningens VVS mand Per fra "VVS Rene Hansen", pris 15.000kr. Finansieret via egenkapital.

Bestyrelsen er, af VVS Per, blevet gjort opmærksom på at nogle andelsmåls VVS-installationer er i meget dårlig stand, og at der er direkte fare for vandskade. Foreningen har haft et øget vandforbrug på 30%, hvilket både skyldes renoveringen af facader hvor der har været et stort vandforbrug, men bestyrelsen er også bekymrede for at der er vand der står og løber et sted. Ydermere har der på det seneste været 1 vandskade om året i ejendommen, og bestyrelsen ser derfor gerne at alle lejemaal efterses. Dirigenten mener det er et fornuftigt forslag. Anton Sølvsten tilføjer at det hedder sig at et toilet der løber uden man kan se det koster 3000 kr om året i vandforbrug.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.7 og 5.8:

Forslag til ny husorden samt specificering af vedligeholdelsesparagraf 9, 'lejligheders stand'.

Da forslagene ikke har været husstandsomdelt, men kun været opslået på opslagstavlerne, vælger bestyrelsen at trække forslagene til diskussion til næste generalforsamling, hvor de vil blive genfremsat.

5.9:

Forslag om at bestyrelsen, hvis det bliver muligt i 2009-2010, bemyndiges til at konvertere nuværende fastforrentet 30-årrigt kontantlån (6,6 %) til et nyt fastforrentet 30-årrigt kontantlån med lavere rente, såfremt der kan opnås en lavere ydelse.

Dirigenten påpeger at eneste mangel i forslaget er mangel på specificering af kursen og evt acceptabelt kurstab. Myra Lewinter påpeger at man tidligere har indkaldt til ekstraordinær generalforsamling ved omlægning af lån. Helle Østergård udtrykker at hun har tillid til at bestyrelsen vælger den bedste lånemulighed.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 6 - Valg til bestyrelsen:

Thomas Kam genopstiller som bestyrelsesmedlem, Pernille Keller opstiller som bestyrelsesmedlem. Wendy Beekhuis og Gert Gregersen opstiller som suppleanter.

Alle blev valgt og bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesmedlem Anton Sølvsten (på valg i 2010)

Bestyrelsesmedlem Sam Azmayesh (på valg i 2010)

Bestyrelsesformand Mikkel Jungfalk Andersen (på valg i 2010)

Bestyrelsesmedlem Thomas Kam (på valg i 2011)

Bestyrelsesmedlem Pernille Keller (på valg i 2011)

Suppleant Wendy Beekhuis (på valg i 2010)

Suppleant Gert Gregersen (på valg i 2010)

Punkt 7 - Evt:

Gårdråd – øgning af rammebevillingen for renovering af gården:

Thomas Kam gennemgik forslaget og forklarede at

Etablering af gårdlaug betyder at det fungerer som en andelsforening og er baseret på/ reguleret via vedtægter. Beslutningsprocessen vægtes således at dem der betaler mest også får mest vægt, dog med klausul om at der skal være enstemmig accept af driftsstigninger.

Fordelingstallet er 100 stemmer, hvoraf vores forening har 20½ stemmer. Noget suverænitet tilgodeses gårdlauget, men optag af lån kræver 100% enstemmighed, mens man ikke kan modsætte sig stigninger ifm. vedligeholdelse. Der kan være flere fra en enkelt andelsforening repræsenteret i dette gårdråd, og man indstilles af bestyrelsen. Thomas Kam er pt. foreningens repræsentant i gårdrådet.

Anton Sølvsten spørger til hvorvidt gårdlauget står for gårdreglerne? Thomas Kam svarer at gældende regler eksisterer og disse vedtægter lægges op på vores hjemmeside. Det samlede budget, som foreslået af gårdrådet, er på kr 400.000, hvoraf vores forening skal betale kr. 80.000 mod de sidste år vedtagne 60.000 kr.

Der blev stemt for at tilslutte sig gårdlauget og tilhørende vedtægter, samt øgningen af rammebevillingen.

Forslagene blev vedtaget med 16 stemmer for, 0 imod og 1 blank.

Forslag om forskønnelse af indgangsdøre, roser og deslige, sættes på dagsorden til arbejdsdag.

Den årlige sommerfest var en succes sidste år og flere andelshavere udtrykte ønske om at en sådan tradition videreføres. Thomas Kam informerer at gårdrådet løbende vil lave nye arrangementer.

Dirigenten gør opmærksom på at vaskekort hører til den enkelte lejlighed. Kortet skal destrueres ved fraflytning og et nyt vil blive fremsendt fra Datea.

Gert Gregersen tilføjer at der til oktober/november kommer digitalt tv signal, og spørger til hvilke tiltag foreningen evt skal udføre for at kunne modtage et optimalt signal.

Bestyrelsen gør opmærksom på at bestyrelsesmøder annonceres ca 14 dage i forvejen, så det er muligt at komme med forslag til møderne.

En andelshaver udtrykker glæde over bestyrelsens arbejde, og synes der er mange gode tiltag.

Der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, der skal annonceres minimum 8 dage før planlagt afholdelse.