

# Referat af ordinær generalforsamling i **A/B Willemoesgade 77 m.fl.** Onsdag den 6. april 2011 kl. 19.00

## 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 uændret til kr. 1550
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse samt evt. ændring af boligafgiften
5. Forslag
  - Udskiftning af vinduer
    1. Bestyrelsen foreslår, at alle vinduer udskiftes hurtigst muligt, som diskuteret på seneste generalforsamling.
    2. Bestyrelsen foreslår, at tilbuddet fra Jesper Hansen ApS accepteres (vedlagt).
    3. Bestyrelsen foreslår, at projektet finansieres via et realkreditlån – enten et fastforrentet lån eller fleks/rentetilpasningslån incl. 10% til uforudsete udgifter.
    4. Bestyrelsen foreslår, at vinduestypen bliver hvide dannebrogsvinduer med haspe-lukning.
  - Ny TV-løsning
    5. Bestyrelsen foreslår, at der indgås aftale med Andelsnet om en samlet TV-løsning. Installationsomkostninger ca. kr. 42.000, som afholdes af foreningen.
  - Arbejdsdag
    6. Bestyrelsen foreslår, at der afholdes arbejdsdag den 3/9 2011. Arbejdsdagen benyttes til at færdiggøre maling af træværk på bagtrapper samt udvendig sokkel. Man kan ikke få opgaver på andre dage end arbejdsdagen.
    7. Ved udeblivelse opkræves et gebyr på kr. 600, subsidiært et andet beløb, som fastsættes af generalforsamlingen.
  - Vedtægtsændringer
    8. Vedtægtsforslag til § 3 – nyt stk 2.: Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og

bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Nuværende stk 2. bliver stk 3

Nuværende stk 3. bliver stk 4

Nuværende stk 4. bliver stk 5 &

Nuværende stk. 5. bliver stk 6

9. Nuværende § 4 stk 2. ændres som følger: § 4 stk 2. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.
  10. § 7 tilføjes efter punktum følgende: Dog er firmaadresse på bopælen tilladt. Kundebesøg, lagerfacilitet, detail- eller engroshandel på eller fra adressen er ikke tilladt.
  11. § 34 ændres til: Det reviderede årsregnskab samt forslag til drifts-og likviditetsbudget skal fremsendes til andelshaverne senest 5 dage før generalforsamlingens afholdelse.
- Ny revisor
    12. Bestyrelsen foreslår at foreningen skifter revisor til TT Revision ved accept af tilbud af 15/3 2011, idet samarbejdet med Ernest og Young har været utilfredsstillende (vedlagt).
  - Gårdrenovering med eller uden skraldesug
    13. Bestyrelsen indstiller foreningen til at acceptere forslag 1 fra gårdlauget vedrørende indretning af gården (vedlagt).
    14. Bestyrelsen foreslår, at projektet finansieres via et realkreditlån – enten et fastforrentet lån eller fleks/rentetilpasningslån.
  - Indkomne forslag
    15. Individuel opsætning af altaner.
    16. Udskiftning af hoveddøre.

## 6. Diskussion af fremleje af andelsmål i ejendommen

Bestyrelsen ønsker at forhøre sig om andelshavernes generelle holdning til fremleje i foreningen. Skal vi fortsat have de relativt restriktive fremlejeregler som fremgår af vedtægterne, skal vi helt afskaffe begrænsningerne, eller skal vi finde en løsning, der ligger imellem de to? Grunden til at bestyrelsen bringer emnet på bane er, at der har været flere henvendelser i løbet af året, som bestyrelsen har administreret i henhold til vedtægterne.

## 7. Valg til bestyrelsen

På valg er:

Thomas Kam – for 2 år

Valg af 1-2 suppleanter:

## 8. Eventuelt

## **Ad 1 – Valg af dirigent og referent**

Bestyrelsesformand Mikkel Andersen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Bent Rybak fra DATEA AS.

Som referent blev valgt: Wendy Beekhuis.

Der var mødt 16 andelshavere op og afgivet 4 fuldmagter.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

## **Ad 2 – Bestyrelsens beretning**

Formanden gennemgik årets gang i foreningen.

Vi er lige nu i slutningen af en finanskriser, hvor andelsmarkedet viser tegn på normalisering. Vi har måske ikke mærket meget til krisen i vores forening, hvilket bl.a. skyldes foreningens konservative tilgang til fastsættelse af andelskrone samt valg af projekter.

Vi bor i en generelt sund ejendom. Men vi skal passe på vores ejendom og det koster nogle penge - som måske ikke har været sat til side i nødvendigt omfang. Det er prisen, vi har betalt for den meget lave husleje, vi har haft i mange år. Derfor har der i de senere år været en række huslejestigninger - simpelthen fordi kassen var tom.

De forslag, der ligger på bordet i aften vil, hvis gennemført, medføre flere huslejestigninger. Bestyrelsen håber, at vi kan tage en bred og åben debat om fordele, ulemper og nødvendighed, og vi skal i den debat huske både de ressourcestærke og dem der måske ikke er det.

Uanset hvilke projekter bliver vedtaget i aften skal vi som forening til at gøre os klart hvilken ejendom vi ønsker, og hvordan vi vil finansiere dette.

### Vedligeholdelse af ejendommen

Bestyrelsen har i løbet af det sidste år prioriteret de små forbedringer, som vi føler, har været nødvendige for at holde vores ejendom ajour og dem som simpelthen var uopsættelige.

- Udskiftning af alle faldstammer
- Installation af varmtvandsmålere
- Renovering af bagtrapperne
- Installation af dørpumper på bagtrappedøre
- Gennemgang af VVS-installationer i alle lejligheder

- Repareret lys i kælderskakte, skiftet til sparepærer i opgangene
- Fået ejendommen energimærket
- Vi har afholdt to arbejdsdage, hvor vi nåede rigtig langt med bagtrapperne

#### Arbejde i gårdlauget

- Der er kommet et nyt, aflåst, miljøskab i el-skrot-skuret mod Holsteinsgade. Hvis man skal af med miljøskadeligt affald, placerer man det blot foran miljøskabet, hvorefter vores gårdmand to gange om ugen sørger for at låse affaldet sikkert inde i skabet.
- Der er kommet nyt sand i sandkassen, pga. forurening af katteekskremer, to gange.
- Der blev afholdt en fælles arbejdsdag med forskønnelse af gården, hvor der bl.a. kom nye parasoller, buske og planter.
- Der er blevet afholdt arrangementer, såsom sommerfest med livemusik og fadøl + julehygge med kirkens kor og æbleskiver.
- Derudover er det meste af året i gårdlauget gået med forberedelse af forslag omhandlende gårdrenovering til de forskellige foreningers generalforsamlinger.

#### Andre tiltag i bestyrelsen

Ny bank og nye lån – Sydbank:

I overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning har bestyrelsen søgt en kreditfacilitet på 400.000 kr. til dækning af faldstammeprojektet og drift. Arbejdernes Landsbank (AL), som foreningen har brugt i mere end 20 år, stillede nogle vilkår og priser, der ikke matchede kontroltilbud fra et andet større pengeinstitut, Sydbank. Tilbuddet fra Sydbank gav en rentebesparelse på godt 10.000 kr. årligt, og ydermere fik bestyrelsen forhandlet sig til en rabat på 7.500 kr. på stiftelsen og oprettelsen af kredit samt rykning af sikkerheder i ejerpantebreve. Dette var ikke muligt i AL. Bestyrelsen har således på det første år opnået en besparelse på 17.500 kr. ved skift af bankforbindelse.

Note: Et af bestyrelsens medlemmer er ansat i Sydbank. Det ser bestyrelsen ingen problemer i. Tværtimod er det i høj grad dette bestyrelsesmedlems indsigt i bankforretninger, der gør det muligt for foreningen at spare 10.000 kr. årligt. Er man som beboer bekymret over bestyrelsens habilitet opfordrer vi til, at man henvender sig til bestyrelsen eller tager emnet op på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

#### Spilleregler i en andelsforening

Hvordan vi opfører os over for hinanden og forskellige opfattelser af vores fælles spilleregler har også givet anledning til nogle diskussioner i årets løb. Eksempler på spørgsmål og kommentarer, som vi har fået det seneste år:

- Jeg er jo lige flyttet ind, så jeg regner ikke med at støjreglerne gælder mig, mens jeg bygger om
- Jeg holder jo ikke fest så tit, så skal jeg virkelig sætte et opslag op?
- Kan jeg ikke bare stille det her - det generer jo ikke så meget?
- Jeg vil gerne fremleje, hvordan kommer jeg bedst uden om vedtægterne?

Fra bestyrelsen skal der lyde en generel opfordring til, at man husker at tage hensyn til hinanden. Ikke blot fordi der er nogle regler, der skal overholdes, men fordi vi bor så tæt sammen i en 110 år gammel ejendom.

#### Nye andelshavere

I vores forening foretages handlerne til udbudsprisen (to undtagelser, hvoraf en skyldtes at en stuelejlighed af tekniske grunde som tidligere erhvervsmaal havde en urealistisk høj andelskrone).

Der har været tre handler i det forgangne år og to lejligheder er på nuværende tidspunkt til salg:

- Michael & Marie er indflyttet Fiskedamsgade 7, 4. tv
- Mads & Rie er indflyttet Willemoesgade 79, st.
- Mette er flyttet fra Fiskedamsgade 7, 4. tv til Willemoesgade 77, 2. th
  
- Tonyas lejlighed i Willemoesgade 77 st. tv er til salg
- Helles lejlighed i Fiskedamsgade 7, 1. th er til salg

I bestyrelsen har vi i årets løb sagt farvel til Sam Azmayesh, der efter mange gode og arbejdsomme år i bestyrelsen desværre ikke længere ønskede at fortsætte. Vi er derfor kun fire bestyrelsesmedlemmer nu, idet Helle Østergaard i en salgssituation ikke ønskede at indtræde som suppleant.

#### **Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og den deri fastsatte andelskrone. Bestyrelsen foreslår andelskronen uændret til kr. 1550**

Foreningens administrator fra Datea, Bent Rybak, gennemgår årsregnskabet.

Han henleder opmærksomheden på, at ejendomsvurderingen er afhængig af renteutviklingen. Det er dog ikke noget, der bør give anledning til alarm i vores forening – vi har sikret os igennem årene ved at sikre en buffer mellem den fastsatte og den maksimale andelskroneværdi.

- Poul Simonsen: Kan vi ikke få udleveret et skyggeregnskab?  
- Der er utilfredshed blandt både revisor og Datea omkring, at valuaren ikke vil udlevere det skyggeregnskab, som hun har lagt til grund for valuarvurderingen, men hun betragter dette som en forretningshemmelighed. Situationen er uændret i forhold til 2010 idet det er den samme valuar.

- Poul Simonsen: Er vi garanteret hvis foreningens banksaldo er over indskydergarantibeløbet på 750.000?  
- Bent Rybak: Regnskabet viser ca. 300.000 i underskud så det bliver ikke aktuelt foreløbigt. Der kører 2 sager lige nu omkring bankgarantien efter Amagerbankens krak. I øjeblikket er der to foreninger, der er kommet i klemme pga. Amagerbanken, da de havde en igangværende handel ind over deres konto og derfor mistede mange penge, da de røg op over garantibeløbet mens handlen foregik. Som udgangspunkt er bankgarantien 750.000, men så snart vi sælger en andel ryger vi foreningens saldo over. Men pengene tilhører en sælger. Så situationen er uafklaret i fald det skulle ske for os.

- Poul Simonsen: Vi bliver nødt til at disponere lidt fornuftigt i fremtiden. Vi får specielt et problem, hvis vi tager flex/rentetilpasningslån.

I den forbindelse blev der også taget en lille debat om, hvorvidt vi skal gå over til den offentlige vurdering i stedet for valuarvurdering?

- Gert Gregersen: Tror det er et dumt tidspunkt at gå ud og ændre måden, hvorpå vi vurderer vores ejendom. Det der påvirker vores andelsforening er mere det vi låner!

- Mikkel Andersen: Potentielle købere og banker vil gå ind og kigge på, hvorfor man pludselig skifter. Er det fordi foreningen prøver at skjule noget?

Myra Lewinter: Hvorfor der står 600kr. under punktet "Lejeindtægt på p-plads og garager". Der er dog ingen, der ved hvad det er, men ofte lægger revisorerne blot beløbene ind under områder, der passer sådan nogenlunde. Der henstilles til, at det bliver mere tydeligt ved næsten årsregnskab.

- Poul Simonsen: Har vi tegnet en økonomisk besvigelsesforsikring?

- Der er en bestyrelsesansvarsforsikring. Den dækker hvis bestyrelsen handler ansvarspådragende. Bestyrelsen stillede sig i øvrigt uforstående overfor spørgsmålet vedr. besvigelse og opfordrede Poul Simonsen til at uddybe hvad dette dækkede over. Det ønskede Poul Simonsen ikke.

Da opstillingen af regnskabet er blevet ændret ift. sidste år, kan man desværre ikke længere læse sig til, hvad den andelskronen maksimalt kan fastsættes til. Den bliver hurtigt udregnet til ca. 1784, og det bliver besluttet at beholde andelskronen på 1550, så der stadig er en buffer i forhold til fremtiden.

*Årsregnskabet og den deri fastsatte andelskrone blev godkendt.  
Andelskronen forbliver dermed uændret på 1550.*

#### **Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse samt evt. ændring af boligafgiften**

Generalforsamlingen beslutter at udsætte punktet, indtil det er afgjort, hvilke projekter, der bliver vedtaget under punkt 5. Godkendelse af budgettet hænger unægtelig sammen med, hvilke arbejder som foreningen vedtager skal foretages.

#### **Ad 5 – Forslag:**

Dirigenten oplyser, at der udover de i indkaldelsen oplyste forslag, er indkommet to forslag inden for rettidig frist. Et forslag ang. altaner og et forslag ang. hoveddøre. Disse behandles til slut i dette punkt.

#### **Ad 5.1 – Bestyrelsen foreslår, at alle vinduer udskiftes hurtigst muligt, som diskuteret på seneste generalforsamling.**

Forslaget vil medføre en huslejestigning på ca. 15 %.

Vinduerne er ca. 30 år gamle og af plastik. Der er ikke udført nogle undersøgelser omkring om en udskiftning vil forbedre ejendommen energimæssigt, men Svalebæk, der forestod fugtsikringen, sagde, at de nuværende vinduer skader ejendommen.

Forskellige andelshavere fortæller om problemer med deres vinduer. Nogle har ingen problemer, mens nogle har vinduer, der simpelthen ikke kan åbnes eller er meget utætte, hvilket giver store problemer med at holde på varmen om vinteren.

- En andelshaver spørger: Er det andelshaveren selv eller foreningen, der juridisk ansvarlig?
- Foreningen står for den udvendige vedligeholdelse, og derfor er det foreningen, der står for selve udskiftningen af vinduerne.
  
- En andelshaver siger, at en anden mulighed end udskiftning nu og her (med dertilhørende huslejstigning) er over en årrække at lave en opsparing ved gradvise huslejstigninger.
  
- En andelshaver spørger hvor meget andelshaverne selv skal betale for i forbindelse med en udskiftning?
- Lysningen skal skæres, nye vinduer monteres, en hvidmalet liste påsættes og derefter overgår resten til andelshaver. I princippet betyder det at andelshaveren ikke skal foretage sig noget.
  
- Hvis forslaget vedtages: Må de øverste lejligheder skifte ud til fransk altan?
- Den diskussion tager vi under den senere principbeslutning vedr. altaner.
  
- Gert Gregersen: Hvad med tagterrasse. Ift. det tilbud vi fik for et par år siden, vil det kun koste 400.000 kr. ekstra, så hvorfor ikke få lavet det samtidig?
  
- Ang. altaner – det er noget nyt at man muligvis kan få lov til at lave altaner ud mod vejen (efter ansøgning hos kommunen naturligvis).
  
- En andelshaver siger: Uanset hvordan vi sætter huslejen fremover, kunne det være rart med en buffer i vores regnskab til vedligeholdelse.
  
- Thomas Kam: Hvis man sparer 175.000 op om året (altså via huslejstigning), har man efter 5 år sparet op til halvdelen af prisen på udskiftningen i 2011-priser.

Det bliver bemærket, at hvis der er stemning for en opsparing i stedet for en snarlig udskiftning, vil det dog være nødvendigt med en reparationsløsning for de vinduer, der ikke er funktionsdygtige på nuværende tidspunkt. Altså en individuel udskiftning afholdt af foreningen.

Hvis det viser sig, at det slet ikke kan svare sig økonomisk med en løbende individuel udskiftning, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling for at diskutere vinduesudskiftningens videre forløb.

- Det vil være en god idé med et infomøde næste gang, der skal lave et stort projekt på ejendommen, hvor bestyrelsen præsenterer de tilbud de har fået osv. Det går dog begge veje – beboerne må meget gerne også vise initiativ ifm. store projekter, hvis de har nogle gode inputs.

- Marie Toft-Jensen: Kan vi udover mulighederne ja eller nej til vinduer lave en mulighed, der hedder ja til opsparing til kommende vinduer?
- Hvis forslaget bliver nedstemt, kan vi tale om opsparing under den senere godkendelse af budgettet.

Der skrives til afstemning.

8 stemmer for forslaget – 10 stemmer imod – 2 stemmer blankt

*Forslaget er dermed nedstemt.*

Dermed udgår punkt 5.2 & 5.3

Det bliver afslutningsvis bemærket, at foreningen kan blive tvunget til at deludskifte vinduer idet andelshavere har et retskrav på at vinduerne kan fungere efter hensigten. I så tilfælde vil bestyrelsen skaffe sig overblik over hvorvidt dette kan lade sig gøre samt økonomien forbundet hermed og om nødvendigt indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

#### **Ad 5.4 – Bestyrelsen foreslår, at vinduestypen bliver hvide dannebrogsvinduer med haspe-lukning.**

Hvis det bliver nødvendigt med en individuel udskiftning af defekte vinduer, skal vi have fastsat en farve og type til de nye vinduer.

- En andelshaver foreslår grønne i stedet for hvide dannebrogsvinduer.

Der skrives til afstemningen (afstemningen er med forbehold for at tilladelse fra kommunen til den valgte farve går igennem).

4 stemmer for grøn – 16 stemmer for hvid.

*Forslaget er dermed vedtaget.*

#### **Ad 5.5 – Bestyrelsen foreslår, at der indgås aftale med Andelsnet om en samlet TV-løsning. Installationsomkostninger, ca. kr. 42.000, afholdes af foreningen.**

Andels.net har et billigere alternativ ift. vores nuværende tv-pakker fra YouSee. Dog kræver det ny ledningsføring og nyt antennestik, hvilket i installationsomkostninger vil koste ca. 42.000 inkl. moms.

Fællesantennen og den nuværende løsning vil stadig være til stede.

12 stemmer for – 7 stemmer imod – 1 stemmer blank

*Forslaget er dermed vedtaget.*



**Ad 5.6 – Bestyrelsen foreslår, at der afholdes arbejdsdag den 3/9 2011. Arbejdsdagen benyttes til at færdiggøre maling af træværk på bagtrapper samt udvendig sokkel. Man kan ikke få opgaver på andre dage end arbejdsdagen.**

Motivation: Sidste år var arbejdsdagene lidt mere flydende, det var svært at få folk til at komme, og det var et stort arbejde at organisere dem, plus alle de ekstra arbejdsopgaver. Derfor har vi nu besluttet at datoen fastsættes på generalforsamling, så folk allerede nu kan sætte kryds i deres kalender.

- Hvorfor kan man ikke få en anden opgave?
- Vi har været ude for at have 16 ønsker om ekstraopgaver, hvilket er fuldstændigt umuligt at efterkomme.

Man må gerne sende en anden til at udføre arbejde, hvis man er forhindret i at deltage på arbejdsdagen.

- Der må da være en valgmulighed?
- Man kan også prøve at lave en frivillig arbejdsdagsordning?

- Helle: Det har været voldsomt med 2 arbejdsdage i det forgangne år. Kan vi ikke lave to arbejdsdage at vælge imellem, og så må bestyrelsen splitte sig op, så det ikke giver ekstraarbejde for dem.

Bestyrelsen ønsker ikke en gentagelse af sidste år. Marie F7 4. tv melder sig som arbejdsdags-koordinator i 2011.

Revideret forslag: Der afholdes to arbejdsdage, 1 arbejdsdag ultimo maj (der kommer opslag op om datoen på opslagstavlerne) & 1 arbejdsdag d. 3/9. Andelshaverne er forpligtet til at deltage i 1 ud af 2 arbejdsdage.

*Forslaget vedtages enstemmigt.*

**Ad 5.7 – Ved udeblivelse opkræves et gebyr på kr. 600, subsidiært et andet beløb, som fastsættes af generalforsamlingen.**

*Det vedtages enstemmigt at gebyret skal være på 600 kroner.*

**Ad 5.8 – Vedtægtsforslag til § 3 – nyt stk 2.**

19 stemmer for – 1 stemmer blankt.

*Vedtægtsændringen vedtages.*

**Ad 5.9 – Nuværende § 4 stk 2. Ændres.**

18 stemmer for – 2 stemmer blankt.

*Vedtægtsændringen vedtages.*

**Ad 5.10 – I § 7 tilføjes efter punktum følgende: dog er firmaadresse på bopælen tilladt. Kundebesøg, lagerfacilitet, detail- eller engroshandel på eller fra adressen er ikke tilladt.**

*Forslaget vedtages enstemmigt.*

**Ad 5.11 – § 34 ændres til: Det reviderede årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget skal fremsendes til andelshaverne senest 5 dage før generalforsamlingens afholdelse.**

17 stemmer for – 2 stemmer imod – 1 blank

*Forslaget vedtages enstemmigt.*

**Ad 5.12 – Bestyrelsen foreslår at foreningen skifter revisor til TT Revision ved accept af tilbud af 15/3 2011, idet samarbejdet med Ernest og Young har været utilfredsstillende.**

Regnskabet kommer så sent, at bestyrelsen ikke kan nå at gennemgå det, før det bliver sendt ud til andelshaverne. Bestyrelsen har derfor ikke mulighed for at vurdere de økonomiske konsekvenser for vores forslag, før de sender dem ud. Derudover har Ernst og Young ændret regnskabsmetode (mht. opstilling af regnskabet) uden at instruere bestyrelsen i den nye metode. En mere nærværende revisor ville efter bestyrelsens mening have hjulpet os med at forstå de nye lovkrav til regnskaber. Så kunne man have undgået en række småfejl. Derudover er der diverse fejl i de regnskaber vi har modtaget: Fx forkert andelskrone.

Hovedårsagen er muligvis, at vi er for lille en kunde for dem – hvis vi skifter, kan det måske være vi bliver "a normal size fish in a normal size pond".

TT Revision er det bedste af de 3 tilbud vi har fået. De har mange kunder hos Datea, er vant til at lave andelsregnskaber, og er billige og effektive. De er ca. 4000-5000 kr. billigere end vores nuværende revisor.

- Har vi uvildig revisor på?
- Den revisor vi vælger er så uvildig som han kan være (har ingen forbindelse til nogen i bestyrelsen).
- En andelshaver kan godt forstå argumenterne for at skifte, og når Datea også siger god for dem, lyder det fornuftigt.

Der skrives til afstemning.

18 stemmer for – 2 stemmer imod

*Forslaget er dermed vedtaget.*

**Ad 5.13 – Bestyrelsen indstiller foreningen til at acceptere forslag 1 fra gårdlauget vedrørende indretning af gården.**

Motivation: Da undersøgelserne ang. gårdrenovering startede, var der ønske om skraldesug fra en forening i gårdlauget. Dengang var der på længere sigt en økonomisk gevinst ved at etablere skraldesug, men i mellemtiden er renovationsomkostningerne steget, og nu vil der ikke længere være økonomisk gevinst ved etablering af skraldesug, men udelukkende en æstetisk gevinst.

Bestyrelsen indstiller derfor til, at foreningen accepterer Forslag 1 fra gårdlauget (det billigste forslag uden skraldesug).

13 stemmer for – 7 stemmer imod

*Forslaget er dermed vedtaget.*

**Ad 5.14 – Bestyrelsen foreslår, at projektet finansieres via et realkreditlån – enten et fastforrentet lån eller fleks/rentetilpasningslån.**

Bemærkning fra administrator: Vinduesprojektet er jo faldet, så det kan nok ikke svare sig at låne pengene til så 'lille' et beløb. Derfor vil det nok køre på kassekredit og dermed blive lidt dyrere end de forventede beregninger. Det er dog ikke til at sige, hvor meget dyrere det vil blive.

Der foreslås, at man i stedet for at køre det over foreningens kassekredit, kan afvikle udgiften som et individuel kontantbeløb, hvor hver andel betaler en del af foreningens del af gårdfornyelsen? Dette kræver dog indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling.

Der er dog ikke umiddelbart stemning for, at hver andel betaler et kontantbeløb.

*Bestyrelsen bemyndiges til en evt. forhøjelse af kassekredit til finansiering af gårdfornyelse.*

**Ad 5.15 – Forslag om individuelle altaner**

Thomas Borch ønsker at høre foreningens holdninger ang. opsætning af altaner for egen regning.

- Det er i hvert fald vigtigt, at man på overordnet plan laver en aftale om, hvordan de skal se ud.
- Adm.: Det kræver i hvert fald en vedtægtsændring, fordi det er en ændring af ejendommens udseende udadtil.

Der diskuteres æstetik og arkitektur.

Der var stemning for nedsættelse af et altanudvalg, som laver en fælles plan for, hvordan altanerne kan se ud, indhenter tilbud, tilladelser osv. (og til slut skal altanerne naturligvis til afstemning blandt alle andelshavere).

Et altanudvalg, bestående af Lars Pedersen & Thomas Borch, blev nedsat. Hvis man ønsker at være en del af altanudvalget, er man meget velkommen til at kontakte dem.

#### **Ad 5.16 – Forslag om individuel udskiftning af hoveddøre:**

Forslaget går på en samlet entreprise, for dem der ønsker nye døre, hvor foreningen lægger ud, og andelshaveren betaler tilbage via huslejen gennem 1 år.

Prisen er ca. 8000-10000 kr. pr. dør.

Der skal være et krav til ensartethed (målet er naturligvis at finde nogle, der minder mest muligt om de nuværende døre).

Bent Rybak indstiller til, at det ikke går gennem foreningen, idet vurderingen er værdiforøgelsen i de enkelte lejlighed bliver for kompliceret.

- Derfor kan man jo alligevel godt undersøge, hvem der ønsker nye døre, holde et møde og gå sammen om entreprenen, så prisen bliver billigere.

*Forslaget bliver trukket.*

#### **Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse samt evt. ændring af boligafgiften**

I forlængelse af beslutningerne fra ovenstående forslag er spørgsmålet nu: Hvor meget skal huslejestigningen være på, for at vi kan lave en opsparing til hhv. gård- og vinduesprojekt.

Vi kommer frem til 3 forslag, og der stemmes sideordnet.

##### Forslag 1

15% pr. 1/5: 4 stemmer for.

##### Forslag 2

10% stigning pr. 1/5: 11 stemmer for – 1 blank.

##### Forslag 3

5 % stigning pr. år over 3 år: Da der var flertal for Forslag 2 bortfalder dette forslag.

*En huslejestigning på 10% pr. 1/5 2011 vedtages.*

De 10% vil gå ind på foreningens kassekredit for at nedbringe denne.

#### **Ad 6 – Diskussion af fremleje af andelsmål i ejendommen**

Bestyrelsen ønsker at forhøre sig om andelshavernes generelle holdning til fremleje i foreningen. Skal vi fortsat have de relativt restriktive fremlejeregler som fremgår af vedtægterne, skal vi helt afskaffe begrænsningerne, eller skal vi finde en løsning, der ligger imellem de to? Grunden til at bestyrelsen bringer emnet på bane er, at der har været flere henvendelser i løbet af året, som bestyrelsen har administreret i henhold til vedtægterne.

- Samfundet er fleksibelt, og det burde man måske imødekomme, men omvendt kan man også komme ud i en situation, hvor mange lejligheder er fremlejet og ingen derfor tager ansvar for foreningen osv.

- Lars Petersen: Synes ikke der er noget i vejen for at tillade alle typer fremleje.

- Gert Gregersen bemærker: Bestyrelsen vil måske få meget travlt med at administrere alle mulige fremlejere (f.eks. ift. støjgener).

- Kan man gøre noget med, at lejeløbets størrelse skal godkendes af bestyrelsen?

- Datea anbefaler, at man ikke går ind og blander sig i lejekontrakter idet man så kan ifalde ansvar.

- Bente Tsufarin: Fortæller at hun nu har fremlejet sin lejlighed til sin datter i over 20 år uden problemer og derfor blev overrasket over at foreningen nu ville have den (ulovlige) fremleje afsluttet ved at andelsmålet blev overtaget af hendes datter. Hun synes også, at måden bestyrelsen henvendte sig på var krænkende. Formanden forklarede at bestyrelsen er af den holdning, at alle andelshavere skal behandles lige. Hvis en får afslag på fremleje fordi vedkommende ikke opfylder betingelserne, kan andre ikke få lov.

- Overordnet er spørgsmålet: Skal bestyrelsen fortsætte med at operere efter vedtægterne, eller skal vi gå ind og vurdere hver enkelt sag og måske lave særaftaler?

Emnet blev diskuteret og konklusionen var, at fremlejereglerne skal administreres fuldstændigt efter vedtægterne, og at bestyrelsen ikke har bemyndigelse til at fravige gældende regler uanset hvor sympatisk andelshaverens ønske måtte fremstå.

Det blev i den forbindelse nævnt, at der i foreningen er en anden sag vedr. ulovlig fremleje, som har stået på i mindst 5 år. Denne vil bestyrelsen viderebehandle ud fra ovenstående konklusion.

#### **Ad 7 – Valg til bestyrelsen**

På valg er: Thomas Kam – for 2 år

Thomas Kam genopstiller og bliver valgt for 2 år.

Michael Karlsen opstiller og bliver valgt for 2 år.

Valg af 1-2 suppleanter: Marie Toft-Jensen bliver valgt som suppleant.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand	Mikkel Andersen	W79, 1.	(på valg i 2012)
Bestyrelsesmedlem	Thomas Borch	W77, 4. th	(på valg i 2012)
Bestyrelsesmedlem	Wendy Beekhuis	F7, 5. th	(på valg i 2012)
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kam	F7, st. th	(på valg i 2013)
Bestyrelsesmedlem	Michael Karlsen	F7, 4. tv	(på valg i 2013)
Suppleant	Marie Toft-Jensen	F7, 4. tv	(på valg i 2012)

#### **Ad 8 – Eventuelt**

- Mads: Ros til bestyrelsen for arbejdet. Har været her 3 mdr. og har allerede haft meget nytte af bestyrelsen. Han håber desuden, at der på næste generalforsamling kan komme mere struktur og fremdrift.

Husk: Bestyrelsens dør er altid åben – enten elektronisk (pr. mail: [info@abw77.dk](mailto:info@abw77.dk)) eller fysisk.

Dirigenten takker for god ro og orden og generalforsamlingen slutter kl. 23.30.