

Referat af Generalforsamling 25 marts 2017

Referent: Michael Sherman

Tilstede: Der var 14 stemmeberettiget andelshavere tilstede. 1 kom sent var med fra punkt 4a (godkendelse af andelskronen)

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Jakob Bruun Kristensen og forsamlingen accepterede valget.

Der blev herefter foretaget en "navnerunde", grundet de mange nye andelshavere tilstede

2. Bestyrelsens beretning for 2016 ved Jakob (Formand)

Da 3 fra bestyrelsen, siden sidste generalforsamling, er flyttet, har bestyrelsen kun lige akkurat "holdt skruen i vandet" og har derfor ikke noget så langt med bl.a. vedligeholdelsesplanen, som først planlagt.

Der har været rotter i gården/kloakken. Der er derfor blevet udført en grundig afhjælpning af dette, herunder opsætning af rottespærre og generel udbedring af huller.

Der er blevet udskiftet vinduer, som har været punkteret. Dette er sket både i Willemoesgade og Aggersborggade. Der var spørgsmål til fremtidige udskiftninger. Det vil den nye bestyrelse se på.

Projekt omfangsdræn er i fuld gang og vi forventer at vi vil modtage 3 tilbud på dette i maj måned. Vi har tilknyttet en ekstern rådgiver til at hjælpe med dette projekt.

Alle beboere har fået installeret varmemålere på deres radiatorer.

Der er blevet solgt 5 lejligheder i 2016

Der blev generelt opfordret til at melde sig bestyrelsen, da bestyrelsen mangler én som kan være *primus motor* på vedligeholdelsesplanen, en næstformand og en suppleant på kasser siden.

3. Forelæggelse samt godkendelse af det reviderede regnskab for 2016

Regnskabet blev gennemgået af vores revisor. Han lagde vægt på, at foreningen er meget sund. Fx er H1 i regnskabet meget lav i forhold til andre andelsforeninger, hvilket gør foreningen yderst attraktiv for fremtidige købere.

Der er ingen udsigt til huslejestigninger

Regnskabet blev herefter godkendt med stemmerne 13 for og 0 imod.

3a. Godkendelse af andelskronen

Formanden måtte berette at "vi" ikke har været opmærksom på at vores nuværende vurdering gennem valuar udløber allerede d. 30 juni.

Dette betyder vi ikke kan handle lejligheder efter denne dato, med mindre vi har fået en genvurdering af ejendommen. Formanden (Jakob) sørger for at en genvurdering bliver bestilt hurtigst muligt, hvor foreningen skal have en ekstraordinær generalforsamling til vedtagelse af evt. ny andelskrone.

Der blev stemt om en andelskrone på 2133,219, som er den nuværende andelskrone, baseret på den seneste valuarvurdering.

14 stemte for og 0 imod

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Revisoren fremlagde, at der ikke er huslejestigninger til næste år. Der er hensat penge til de store udgifter (omfangsdræn og vedligeholdelsesplan) og pt. har foreningen 1,8 millioner kr. stående på kontoen.

Der blev i forlængelse af budgetgennemgangen, gennemgået Varmeregnskabet for 2016: i 2016 har alle beboere fået installeret varmemålere. Dette betyder at man mere nøjagtig kan måle de enkeltes beboeres varmeudgift modsat før, hvor varmeudgiften var mere jævnt fordelt ud på lejlighederne. En beboers varmeudgift beregnes nu som en % ift. den gennemsnitlige beboer. (f.eks. hvis man har +15%, betyder dette at man bruger 15% mere i varme end "Normalen".

Der blev fremlagt en **ny** månedlig varmeudgift pr. lejlighed, gældende fra d. 1 juni 2017 samt et indgangsbeløb som skal tilbagebetales til de enkelte beboere. Med hensyn til engangsbeløbet, gjorde et spørgsmål fra en beboer at der bør tages hensyn til om beboeren har haft lejligheden hele året (her 2016). Bestyrelsen har lovet at se engangsbeløbene igen, hvor man vil forsøge at tage højde for dette. Beboere som har boet i deres lejlighed i hele 2016, vil dog stadigvæk kunne bruge de omdelte tal.

Beboerne opfordres til at se på deres forbrug i højere grad end før, da der nu er væsentlig forskel på det man fra d. 1 juni skal indbetale til varme. Kassereren vil reducere juni huslejen (hvor det er muligt), med de penge fra varme der skal tilbagebetales.

Beboerne opfordres også til at holde samme jævne varme gennem hele lejligheden og udskifte evt defekte termostater, for at opretholde den bedste varmeøkonomi.

Budgettet blev vedtaget med 14 for og 0 imod.

5. Indkomne forslag

- 1) Der blev foreslået specifikke vedligeholdelsesopgaver. Dette kom ikke til afstemning, da alle punkter tilhørte "vedligeholdelse". Alle punkter vil derfor blive agtet med i en decideret vedligeholdelsesplan.
- 2) Forslag til vedtægtsændring angående §11 om fremleje. Lempelsen bestod i at bestyrelsen ikke skulle godkende årsagen til fremlejen. Dette blev diskuteret og bestyrelsen fremlagde at det, man egentlig vil med paragraffen, var at forhindre spekulation ved salg

2 stemte for 12 imod

6. Valg af bestyrelse

Jakob (Formand), Michael (Kasserer) og Allan stillede op til genvalg

Følgende nye stillede op

Ditte (A 3TH), Næstformand
Charlotte (W 3TV), Vedligeholdelsesplan
Anders (A 5TV)
Tine (W 2TV), Facebook

Der var 14 stemmer for hver bestyrelsesmedlem og 0 imod.

Bestyrelsen er herefter således:

Formand: Jakob Bruun Kristensen

Næstformand: Ditte Sass

Kasserer: Michael Sherman



Allan Reinert

Charlotte Troen

Tine Dam-Libach

Anders Paulsen

7. Eventuelt

Jakob; Ville gerne forestå en ny cykeloprydning. Både langs husmuren, mellemgangen og cykelkælderen

Tine, delte et skema rundt, hvor man kunne skrive sig op hvis man (måske) var interesseret i at få en altan ud mod gaden.

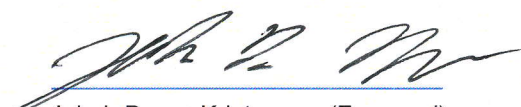
Ditte delte skema rundt, hvor man kunne skrive sig op, hvis man ønskede altan ud mod gården

Der blev foreslået at bænkene på tagterrassen bliver udskiftet, da de nuværende er gået i stykker

Inger syntes det var en god idé at købe en skydestige, som kan nå den første gesims (over stuen)

Der blev ytret ønske om at få repareret/udskiftet dørtelefon. Især Aggersborggade.

Arbejdsweekendens dato og indhold, vil blive fundet, ved første bestyrelsesmøde d. 4. maj. Her vil punkter fra ovenstående også blive diskuteret



Jakob Bruun Kristensen (Formand)



Ditte Sass (Næstformand)



Michael Sherman (Kasserer)



Allan Reinert



Charlotte Troen



Tine Dam-Libach



Anders Paulsen

Foreningens hjemmeside: <http://www.abwillemoes.dk/>