

Referat af ordinær generalforsamling i AB Wagnsborg

tirsdag den 18. marts 2024 kl. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af årsregnskab eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
5. Indkomne forslag fra andelshavere og bestyrelse:
 - a. Forslag fra bestyrelsen:
 - i. Opdateret vedtægtsændring iflg. ABF
 - b. Forslag fra andelshavere:
 - i. Vedtægtsændring § 22
 - ii. Vaskemaskiner
 - iii. Hund
 - iv. Grønt i passagen
6. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften.
7. Valg til bestyrelsen:

På valg er:

For 2 år:

Bestyrelsesmedlem Simon Sisic Davidsen	Modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Miray Kücükköse	Modtager genvalg

For 1. år:

Suppleant Anders Lindskov Jensen	Modtager genvalg
Suppleant Per Gervin	Modtager genvalg
8. Valg af revisor
9. Valg af kritisk revisor
10. Eventuelt

0. Velkommen

Jonna Søgaard Harup bød velkommen til den ordinære generalforsamling.

1. Valg af dirigent

Pia Westermann blev valgt som dirigent. Pia konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Der var fremmødt 26 andelshavere og 3 fuldmagter.

2. Valg af referent

Miray Kücükköse blev valgt som referent.

3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning for 2023 blev fremlagt af formand Jonna Søgaard Harup:

Nye andelshaver:

Nye andelshaver: Christian Stenderup, nr. 19, Christoffer Koch nr. 17,

Beslutning fra GF 2019

I 2019 blev det vedtaget på GF den 18. marts, at cykel- og skraldeskurets tage skulle dækkes af grønt, sukkulenter og lign. Så kom corona og andre tiltag som gjorde, at det gik ligesom i glemmebogen. Vi har nu undersøgt det, og det viser sig, at tagene ikke kan bære det. Dvs. at hvis det skulle lade sig gøre, skal der nye skure til. Og det mener vi ikke er aktuelt pt., og derfor har vi valgt ikke at udføre dette projekt.

Dørene

Som I måske kan huske var det meningen, at dørene skulle sættes op efter sommerferien, men pga. travlhed fra Carter & Gluds side blev det udskudt. De ville gerne gøre det selv og ikke hive fremmede ind. Vi accepterede, da vi ønskede, at det var dem der skulle stå for arbejdet. Derfor tager vi lige det punkt med i beretningen. Der er nu godt gang i montage af døre og der er stor tilfredshed fra de beboere der har nået at få en dør monteret. Det skal i den sammenhæng igen bemærkes, at der kommer et oplæg fra bestyrelsen hvorledes navneskilte skal håndteres – så der må ikke sættes navneskilte på dørene eller andet for den sags skyld. Bemærk, at udgift til dørene ikke indgår i driftsbudgettet for 2024, men vil selvfølgelig påvirke årsresultatet for 2024.

Hjertestarter

Vi havde søgt Trygfonden om en hjertestarter. Det blev bevilget og der fulgte et kursus med som blev afholdt af Safety Group. Vi sendte en mail ud om deltagelse til alle andelshaverne. Vi kunne være 1 mere, og en anden fra Thurøvej fik chancen. Trygfonden bestemte, hvor vores hjertestarter skulle sidde, nemlig hvor det var let at få strøm, så den blev tilsluttet i fyrkælderens. Eneste udgift der har været i forbindelse med etablering af hjertestarter har været fremføring af strøm til denne.

Der gik højest 14 dage, så var hjertestarteren allerede i brug i Godthåbskirken, hvor Jonna Søgaard Harup som "Fadder" efterfølgende afhentede den, så den kunne blive aktiveret igen. Jonna bliver ringet op fra Safety Group når hjertestarteren har været i brug, og da hun er udnævnt som "Fadder" er det hende, der skal sørge for sammen med Safety Group at den bliver aktiveret. Jonna er Fadder som Jonna og ikke som formand.

Fyrkælderens/vicevært opgaver

Efter vores sidste generalforsamling skulle vi finde en med de rigtige kompetencer der kunne passe vores fyrkælder og hvad dertil hører. Vi indhentede et tilbud hos vores rengøringsfirma, og vi spurgte også Robert Larsen, som var blevet os anbefalet. Robert passer også en anden ejendom her på Thurøvej. Vi valgte Robert. Udover at passe fyret og justere ventiler hos andelshaver der har behov, sørger han også for lys og snerydning og andre vicevært opgaver.

På årets sidste dag gik varmepumpen ud og udskiftning af pumpen er planlagt. Vi planlægger desuden at få Frederiksberg forsyning ud i de kommende måneder og lave inspektion af hele varme anlægget.

En særlig tak til Per for hans store indsats for renholdelse af vores gård og passage etc. Vi har været meget taknemmelig for den orden Per har holdt.

Arbejdsdag

Vi havde en rigtig dejlig og hyggelig arbejdsdag. Cykelskur blev malet færdigt og de 2 runde borde blev olieret, tørrestativets skelet fik også en gang sølv maling, bede blev ordnet og vi fik også hygget os.

De 2 nye bænke vi købte, får olie i år, hvor vi håber på, at vi får en ligeså hyggelig arbejdsdag som sidst.

Mindre reparationer på den gamle dame

Stigerør og en enkelt faldstamme er blevet udskiftet, og de 2 slanger der hang fra loftet i vaskekælderens er blevet udskiftet med en vandhane og den anden vandhane er også blevet udskiftet.

Et tagvindue faldt ud, da vi havde et af de store storme, hvor det er fløjet hen vides ikke, derfor er det så vigtigt at få lukket de vinduer efter brug. Og det gælder også vinduerne i opgangene.

Bagdørene i nr. 4 og nr. 19 har fået nyt slutblik og fastgørelse af greb. Endvidere har lågen fået et større slutblik. Mht. lågen kan den godt lukkes normalt, man behøver ikke at smække den.

Vi er også glade for, at vores alarmer virker i opgangene, og vi vil opfordre til, at når alarmer lyder, at man reagerer på det.

Loftoprydning

En kæmpe succes. Vi satte en oprydning i gang på loftet. Vi synes, at der var meget i folks loftrum, og vi ville gerne mindske brandfaren ved, at der kunne blive ryddet op. Der blev opmålt nogle områder hvor man kunne stille det, man gerne ville skille sig af med. Vi var målløse over hvor meget der var. Vores rengøringsfirma leverede medarbejdere (studerende) til at bære ned, og få det fjernet i en container. Det tog godt og vel 3 dage.

Økonomi

Frederiksberg Kommune har sendt en os en ekstra skat på ejendomsskatten. Fortovsrengøring. Den har vi klaget over, endda flere gange, men der var ikke noget at gøre. Endvidere har vi klaget over ejendomsskattens renovation. De har ladet os betale for 58 andelshavere. Her var de mere modtagelige, da fejlen var deres. Kommunen går enorm meget op i BBR meddelelserne, men her havde de ikke kigget. Vi ville blive refunderet 2 år baglæns til ejendomsskatten 2024.

Vi har også indhentet andre tilbud på revisorer, men vores nuværende revisor RI kunne matche prisen på tilfredsstillende vis, så RI har vi valgt at beholde.

Der er også blevet forhandlet med banken om indlånsrenter, som siden hen også generelt er steget, hvilket sikrer foreningen en tilfredsstillende forretning af vores overskydende likviditet. Bestyrelsen oprettede et aftaleindlån fra og med den 28. juni og med DKK 1 mio. i en bindingsperiode på 12 mdr. og til en rente på 3%. Herudover har bestyrelsen oprettet en opsparingskonto, hvor vi i første omgang har overført DKK 2 mio., hvor vi modtager en lidt lavere rente dvs i første omgang 1.25% som siden hen er steget til pt 1,75%, men som vi løbende kan hæve/indsætte penge periodevis uden gebyrer.

Vi har igen i år fik vi bonus fra Tryg vores forsikrings selskab på 7964,99 kr.

Med disse ord vil bestyrelsen ønske os alle en hyggelig, debatgivende og i en god tone generalforsamling.

Afstemning: Beretningen blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af årsregnskab eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Revisor Jørn Andersen fremlagde årsregnskabet.

- En andelshaver giver udtryk for bekymring hvad angår for de lave renteindtægter, og spurgte også indtil tilgodehavende.
 - Bestyrelsen fortalte om de aftaler der var indgået med banken for at sikre renteindtægter og at en sum af disse renteindtægter bliver tilskrevet ultimo

året, hvorfor de ikke fremgår af regnskabet. Hvad angår tilgodehavende og skyld dækker disse over periodisering af abonnemeter, forsikringer, rengøring og lign.

Afstemning: Regnskabet og den nye andelsværdi blev enstemmigt godkendt.,

5. Indkomne forslag fra andelshavere og bestyrelse:

Forslag fra bestyrelsen:

1. Opdateret vedtægtsændringer iflg. ABF

§ 8 Vedligeholdelse: (nye forhold/ændringer markeret)

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Afstemning: Forslaget blev enstemmigt godkendt.

/

§ 9 Forandringer: Foreslås ændret til ordlyden af ABF Standardvedtægter, om end med tilføjelse af den eksisterende §9 stk 4 som ny §9 stk 10.

(nye forhold/ændringer markeret)

(9.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

(9.2) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

(9.3) Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(9.4) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

(9.5) Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en

forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

(9.6) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

(9.7) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

(9.8) Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

(9.9) En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

(9.10)

Foreningens stigestreng skal forblive urørte ifm ombygning (1"rør). Endvidere skal der opsættes stophaner (kugleventil eller ballofix) i lejligheden, enten ved udskiftning af rør eller ved ombygning.

Afstemning: Forslaget blev godkendt med 28 for og i imod.

/

§ 16 Ubenyttede boliger:

(nye forhold/ændringer markeret, og en justering)

(16.1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 12-13, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 12, stk. 2, litra B, § 13 og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

Afstemning: Forslaget blev enstemmigt godkendt.

/

§ 20. Eksklusion:

(nye forhold/ændringer markeret og en justering)

En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,

groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 5,

foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 9 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 8,

optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,

i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller

gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 14. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 12, stk. 2, litra B og § 13 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 14.

Afstemning: Forslaget blev enstemmigt godkendt.

/

§ 29 Tegningsret

Foreslås ændret til ordlyden af ABF Standardvedtægter

(nye forhold/ændringer markeret)

(29.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Afstemning: Forslaget blev enstemmigt godkendt.

/

NOTE: Da vi ikke var nok fremmødte til at vedtage vedtægtsændringerne, jf. vores vedtægter, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der stemmes om de vedtægtsændringer fra bestyrelsen.

Forslag fra andelshavere:

Vedtægtsændring § 22

Forslaget: Ekstraordinær generalforsamling, der afholdes for at behandle forslag, der blev vedtaget på en ordinær generalforsamling, men ikke fik fornødent flertal, må tidligst afholdes 10 dage efter den ordinære generalforsamling.

Afstemning: Forslaget blev godkendt med 27 for og 2 imod

NOTE: Da vi ikke var nok fremmødte til at vedtage vedtægtsændringen, jf. vores vedtægter, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der stemmes om forslaget til vedtægtsændringer.

/

Vaskemaskiner:

Forslaget ændres til at bestyrelsen får bemyndigelse til at købe nye vaskemaskiner-/tørretumbler op til 150.000 kr.

Afstemning: Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

/

Hund:

Afstemning: 6 for forslaget 23 imod. Forslaget blev ikke vedtaget.

/

Grønt i passagen:

Der blev talt om at der kunne plantes buske eller vildt i de 3 bede der stikker ud.

Afstemning: 9 for forslaget, 18 imod, 2 hverken for eller imod. Forslaget blev ikke vedtaget.

6. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften.

Boligafgift uændret.

Afstemning: Driftsbudget enstemmigt vedtaget.

7. Valg af til bestyrelsen:

Bestyrelsesmedlemmer:

- Bestyrelsesmedlem Simon Sisic Davidsen blev genvalgt for en 2-årig periode.
- Bestyrelsesmedlem Miray Kücüköse blev genvalgt for en 2-årig periode.

Suppleanter:

- Anders Lindskov Jensen blev genvalgt for en 1-årig periode.
- Per Gervin blev genvalgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består af:

- Formand Jonna Søgaard Harup (valgt 2023)
- Næstformand Pia Westermann (valgt 2023)
- Bestyrelsesmedlem Jeppe Larsen (valgt 2023)
- Bestyrelsesmedlem Miray Kücüköse (valgt 2024)
- Bestyrelsesmedlem Simon Sisic Davidsen (valgt 2024)
- Suppleant Per Gervin (valgt 2024)
- Suppleant Anders Lindskov Jensen (valgt 2024)

8. Valg af revisor

Jørn Andersen fra RI blev genvalgt.

9. Valg af kritisk revisor

Lars Simesen blev valgt.

10. Eventuelt.

Dirigent takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. ca. 21.00.

Pia Westermann
Dirigent

Jonna Søgaard Harup
Formand

Jeppe Larsen
Best.medlem

Miray Kücüköse
Best. medlem

Simon Sisic Davidsen
Best medlem

Pia Westermann
Næstformand

Miray Kücüköse referent marts 2024