

Referat af ordinær generalforsamling i AB Wagnsborg tirsdag den 18. marts 2025 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:

Forslag fra bestyrelsen:

1. Forslag om administration, Andelsbo
2. Ændring af husorden
3. Vedtægtsændring § 14, Fremgangsmåde til overdragelse
4. Vedtægtsændring § 22, Digitalisering af kommunikation

Forslag fra andelshavere:

5. Fællesrum
6. Genfremsættelse af tidligere forslag om installering af elevator på bagtrapperne
7. Installering af elevatorer på bagtrapperne fra stue til 6. sal/loft

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

7. Valg til bestyrelsen:

På valg er:

For 2 år:

Formand Jonna Søgaard Harup
Næstformand Pia Westermann
Bestyrelsesmedlem Jeppe Larsen

Modtager genvalg
Modtager ikke genvalg
Modtager genvalg

For 1. år:

Suppleant Anders Lindskov Jensen
Suppleant Per Gervin

Modtager genvalg
Modtager genvalg

8. Valg af revisor
9. Valg af kritisk revisor
10. Eventuelt

Jonna Søgaard Harup bød velkommen til den ordinære generalforsamling.

1. Michael Lee-Pedersen blev valgt som dirigent. Michael konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Der var fremmødt **28** andelshavere og **7** fuldmagter

2. Pernille Sklander blev valgt som referent.

3. Bestyrelsens beretning blev fremlagt af formand Jonna Søgaard Harup

Bestyrelsens beretning 2024

Nye andelshaver: Malte Koch, nr. 19, Camilla Grundtmann, nr. 19, Sabrina Durakovic og Kristian

Hilberg nr. 21, Philip Henriks og Amalie Iversen, nr. 23.

Forandring kan være udfordrende, men nogle gange er den nødvendig.

Afsluttede projekter:

Hoveddøre: Dørene blev færdiggjort i starten af maj, og håndværket har været i top. Vi håber, I passer godt på dem.

Vaskekælder: Vi har fået nye Miele-maskiner, nyt afløb og epoxy på reposen. De gamle maskiner er solgt, og der er blevet malet.

Renovering af ejendommen:

Fyret: I marts 2024 fik vi installeret en ny el-tavle, da vi troede, at det kun var elektriciteten, der var problemet.

I maj fik vi en ny pumpe, men det var ikke tilstrækkeligt. På generalforsamlingen i 2024 besluttede vi at få Frederiksberg Forsyning til at inspicere, hvad der skulle gøres for at optimere fyrrummet.

Udover Frederiksberg Forsyning havde vi også besøg af en repræsentant fra Danfoss og vores egen VVS, Andreas Albeck.

Alle konkluderede det samme: Vi havde brug for et nyt fyr. Vi indgik derfor en 20-årig aftale med Frederiksberg Forsyning.

Vores centralvarmeveksler fra 1985 havde en defekt styring, og varmtvandsbeholderen fra 1991 var i en tilstand, hvor der var risiko for gennemtæring ved rensning. Den nye unit har to varmevekslere: en til centralvarme og en gennemstrømningsveksler til varmt brugsvand. Ved at skifte til gennemstrømningsanlæg undgår vi udgifter til udsyring og rensning.

Unitaftale med driftsaftale som kan ændres til en unitaftale med serviceeftersyn hvis vi vil. Det er lidt billigere.

Vi valgte at køre en vinter og sommer med driftsaftalen for at se, hvordan det hele fungerede.

Vi har arbejdet med fyrrummet hele foråret 2024 og frem til oktober, hvor det nye fyr blev installeret.

Fyret er næsten kørt 100% ind, men der kan stadig være enkelte justeringer som skal foretages i foråret, men samlet set har vi fået en meget bedre løsning af vores opvarmning i bygningen, og vi er sikret de kommende mange år.

Afdækninger: Afdækningerne på kældertrapperne i gården er blevet repareret. De sorte skiferafdækninger sad faktisk løse, så det var rent held, at de ikke var faldet af, og var gået i stykker. Trappen til vaske-/cykelkælderen er blevet filset.

Tag: Gennemgang af udluftningskanalerne, tagrender og nedløbsrør, løse tagplader og andre utætheder er blevet istandgjort.

Da liften nåede nr. 23 fandt man et hvepsebo på 5 sal, op over trappevinduet. Der blev straks hidkaldt en hvepsemand da vi havde en lift og så blev de hvepse barberet. Han var i hvert fald lykkelig. Hele hans dag var reddet. En stor oplevelse for ham. Skorstene og rep. af tagpap. 3 skorstene blev brækket mere eller mindre op og muret op igen. Nu skulle taget være tæt og sikkert mod regn og hvad dertil kommer.

Vandskader: Vi har desværre haft flere større vandskader indenfor de sidste par år. 1 i nr. 17 og 2 i nr. 4. Det er ikke særligt sjovt for de andelshavere det går ud over. Den sidste her i nr. 4 som startede i december har været enorm omfattende. Det man selv kan være opmærksom på er dryppende rør, og få afløbet i baderummet rensat. Alle har fået et skriv om hvordan man renser sit afløb.

Faldstammer og stigrør: Vi har udskiftet seks faldstammer i kælderen og i tre lejligheder samt et par stigrør.

Kloak og rensning af faldstamme: Køkkenfaldstammerne i nr 21 er blevet rensat. Ved samme lejlighed blev det konstateret, at vores rottespærre ikke fungerede, og at der var aktivitet af rotter i form af reder. Der var også rotter i den kloak ud for nr 21 i gården. Det blev spulet godt og grundigt og en ny rottespærre blev sat i på Thurøvej.

Brøndene i gården er blevet efterset, og der konstaterede man også rottehuller og rotteaktivitet, og de blev spulet igennem og funktionstestet. Midt i det hele skulle Frederiksberg Kommune rense kloak på Thurøvej og strømpefore kloakrør. Det betød, at de måtte tage rottespærren af, og Aarsleff der varetog den opgave fortalte, at det ikke var sikkert at vores nye rottespærre ville passe efter strømpen kom på. Så vi skulle ofre en ny rottespærre. Endvidere har vi fået rensat vores riste i gård og passage. Der er nu tegnet et abonnement på et årligt gennemgang af vores rottespærre hos Lyngholm. Aarsleff som skulle stå for det på Thurøvej overholdt ikke lige den tidsfrist de annoncerede, så da de skulle tv inspicere, blev vi lidt bekymret for vores rottespærre, om de også ville fjerne den igen. Jeg tog telefonisk kontakt med dem og heldigvis var vi 2 på medhør, da de sagde, at de fjernede den, hvis den sad på deres side. Den blev ikke fjernet.

Løbende vedligehold

Trappevasker: I september sidste år fik vi en ny trappevasker, som kommer hver torsdag.

Bonus fra Tryg: Som flittig kunde fik vi også i år en bonus på 8704,86 kr.

Arbejdsdag: Sikke en arbejdsdag vi havde. Så mange der deltog, og der blev lavet meget på de par timer og der var også tid til hygge. Det var så rart, at der kom så mange.

Møder med administratorer: Vi har haft møder med forskellige administratorer for at varetage administrationen i vores andelsboligforening. Det er blevet mere krævende at være selvadministrerende, og bestyrelsen stiller forslag i dag for at få en administrator til håndtere køb, salg, bogholderi og generalforsamling dvs indkaldelse, afholdelse, dirigent, referent etc. De vil også varetage de problemstillinger bestyrelsen måtte have med fx med andelshavere.

Maling af opgange, dørskilte, dørklokke etc og tætning af asfalt rundt om huset har vi desværre ikke nået, men det er på tegnebrættet som blev besluttet sidste år Endvidere vil vi kigge videre på renovering og vedligeholdelse af faldstammer.

Efter bestyrelsens beretning påpegede en andelshaver, at husordensreglerne skal følges i forbindelse med varsling af lukning af vand.

Derefter blev beretningen godkendt.

4. Revisor Jørn Andersen fremlagde årsregnskabet.

Jørn Andersen gjorde opmærksom på mulighed for vurdering hver 3. år. Bestyrelsen har valgt at valuarvurdering skal ske årligt, ud fra et princip om løbende, at følge markedet.

Årsregnskabet og den nye andelsværdi blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag:

Fra bestyrelsen:

1. Forslag om administration, Andelsbo

Forslaget blev godkendt med simpelt flertal. 34 for og 1 hverken for eller imod

2. Ændring af husorden

Forslaget blev godkendt med simpelt flertal. 31 for, 2 imod og 1 hverken for eller imod

3. Vedtægtsændring § 14, Fremgangsmåde til overdragelse

Forslaget opnåede flertal med 34 for og 1 hverken for eller imod.

4. Vedtægtsændring § 22, Digitalisering af kommunikation

Forslaget opnåede flertal med 35 for.

Da der ikke var nok fremmødte til at vedtage vedtægtsændringerne, § 14 og § 22 jvf vores vedtægter, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der stemmes om forslaget til vedtægtsændringernes endelige vedtagelse.

Fra andelshaver:

1. Fællesrum

Forslaget blev ikke godkendt. 3 for, 23 imod og 9 hverken for eller imod

2. Genfremsættelse af tidligere forslag om installering af elevator på bagtrapperne

Dirigenten vurderede, at forslaget potentielt var mangelfuldt og stillede spørgsmålstejn ved, hvorvidt forslaget indholdsmæssigt var af en form der

kunne vedtages. Dirigenten lod det være op til generalforsamlingen hvorvidt forslaget skulle forkastes eller gå til afstemning i sin eksisterende form.

Forslaget blev forkastet. 28 for forkastelse, 6 imod og 1 hverken for eller imod.

3. Installering af elevatorer på bagtrapperne fra stue til 6. sal/loft.

Dirigenten vurderede at forslaget potentielt var mangelfuldt og stillede spørgsmålstegn ved, hvorvidt forslaget indholdsmæssigt var af en form der kunne vedtages. Dirigenten lod det være op til generalforsamlingen hvorvidt forslaget skulle forkastes eller gå til afstemning i sin eksisterende form.

Forslaget blev forkastet. 29 for forkastelse, 5 imod og 1 hverken for eller imod.

Ændringsforslag til etablering af elevatorer:

Er der ønske om, at bestyrelsen undersøger muligheden for, om der er interesse for etablering af elevator:

Forslaget blev ikke godkendt. 22 ønskede ikke at bestyrelsen undersøger yderligere, 10 for og 3 hverken for eller imod.

6. Driftsbudget:

Forslaget blev vedtaget med 29 for 2 imod, 2 hverken for eller imod.

7. Valg af til bestyrelsen:

Bestyrelsesmedlemmer:

Formand Jonna Søgaard Harup blev valgt for en 2-årig periode

Jeppe Larsen blev valgt for en 2-årig periode

Anders Lindskov Jensen blev valgt for en 2-årig periode

Suppleanter:

Philip Henriks blev valgt for en 1-årig periode

Per Gervin blev genvalgt for en 1-årig periode

Bestyrelsen består af:

Formand Jonna Søgaard Harup	(valgt 2025)
Bestyrelsesmedlem Jeppe Larsen	(valgt 2025)
Bestyrelsesmedlem Anders Lindskov Jensen	(valgt 2025)
Bestyrelsesmedlem Miray Kücüköse	(valgt 2024)
Bestyrelsesmedlem Simon Sisic Davidsen	(valgt 2024)
Suppleant Per Gervin	(valgt 2025)
Suppleant Philip Henriks	(valgt 2025)

8. Jørn Andersen fra RI blev genvalgt

9. Ingen kritisk revisor blev valgt

10. Eventuelt.

Under eventuelt blev der spurgt ind til skiltning af etagerne. Bestyrelsen fortalte, at etageskiltning og navneskilte er lagt ind under punktet "Trappeopgange og opgangsdøre i driftsbudgettet". Vedr. flere altaner er der en andelshaver der er ved at undersøge muligheden for etablering af flere altaner.

Formanden takkede Pia Westermann for hendes bestyrelsesarbejde.

Dirigent takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. ca. 21.30.



Michael Lee-Pedersen
Dirigent



Jonna Søgaard Harup
Formand



Jeppe Larsen
Best.medlem



Miray Küçükkoşe
Best. medlem



Simon Sisic Davidsen
Best. medlem



Anders Lindskov Jensen
Best.medlem

Pernille Sklander referent marts 2025