

## Referat af den ordinære generalforsamling tirsdag 26. oktober 2021

### 1 Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Claus Schneider som dirigent. Claus blev enstemmigt valgt. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Endvidere konstaterede dirigenten, at der var 11 fremmødte andelshavere og 1 fuldmagt.

Bestyrelsen foreslog herefter Lonni (Line) Sylvan som referent. Lonni (Line) blev enstemmigt valgt som referent.

### 2 Bestyrelsens beretning

Formand Torben Wulff læste bestyrelsens beretning op.

- Referat fra sidste års "papir-generalforsamling" grundet Covid 19 findes på foreningens hjemmeside.
- YouSee har valgt at hæve prisen fra 218,08 kr./md. til 247,38 kr./md. fra den 01.01.2022.
- Altanerne er færdige, og vi har haft 1 års gennemgang af dem. Få fejl er blevet rettet/lavet, og vi kan varmt anbefale MinAltan.
- Maling af facade kostede meget tid og blev ikke udført tilfredsstillende. Efter anbefaling fra vores advokat har vi indgået forlig med maleren, som gav et nedslag i prisen på 30 %.
- I forbindelse med nye radiatorer har vi også fået nye fjernaflæste varmemålere og brandalarmer, som ista servicerer. Ny lovgivning betyder, at vi får info om vores forbrug hver måned fra 2022 jf. tidligere mail alle.
- Vi har desværre haft 3 vandskader:
  - Varmekælder. En større skade på vores varmeanlæg, som medførte en opgradering af anlægget, så det nu kan fjernstyres. Det medførte også puds af vægge og maling.
  - 17, 4. tv. Et toilet, hvor vand sivede ned i de 2 underliggende lejligheder.
  - 17, kl. Tilstopning af faldstamme ... anden gang af faldstammen er stoppet her.  
Det er vigtigt, at der ikke kommer andet i toilettet end lort, pis og papir. Vi er i gang med at få tjekket vores faldstammer med henblik på at få dem rensset. Alle skal være meget opmærksomme, at vandskader er meget arbejdskrævende og dyre. Og de kan i værste fald betyde, at vi bliver smidt ud af foreningens forsikringsselskab.
- Cykelskuret er færdigt, og bestyrelsen opfordrer til, at man kun har "aktive" cykler stående.
- Fiberby. Vores router er opgraderet, så vi nu har 1.000/1.000 Mbit til 125 kr./md.
- Vi har fået ny vicevært, og vi er meget glade for Søren og Mette.
- Grethe er udtrådt af bestyrelsen, og Tonny, som var suppleant, er indtrådt i stedet.
- Foreningen har indgået en aftale med en ny vvs'er: VVS Kurt Jeppson
- Vedligehold af ejendom, jf. vores drift og vedligeholdelse plan kan ses på vores hjemmeside under dokumenter
- Der er foretaget tjek af ventiler m.v. på ejendommens vandrør, og der er udleveret masser af "nøgler", hvis nogen har brug for hjælp til deres ballofix.
- Tjek og vedligehold af fuger og gesimser på facaden mod gade og gård viste, at standen var dårligere end forventet. Derfor blev der kun repareret mod gaden. Pt. er vi ved at undersøge, hvad vi gør mod gården. Der er 2 løsninger: Den store med stillads pris til ca. 1,3 mio. eller den lille med lift ca. 200.000 kr. Vi har vores bygningsrådgiver med ind over og vælger nok den lille, da det giver mest mening at lave en stor facaderenovering samtidig med, at taget skal renoveres, og der alligevel skal stillads op.
- Vedligehold af trapper er sket med rensning af linoleum og overfladebehandling.
- Rensning af udluftningskanaler. Vi har vores bygningsrådgiver med her for at finde den bedst mulige løsning.
- Ventilation og vedligehold af kælder er på planen 21/22.

- Ventelistesystem. Bestyrelsen har igennem ABF indgået en aftale med Waitly omkring administration af vores ventelister. Vi har følgende ventelister: intern, garage og ekstern venteliste, hvor man betaler 100 kr./år. Prisen bliver hævet til 200 kr./år, så der ikke er nogen omkostninger forbundet med systemet.
- Samarbejde med nabogård. Bestyrelsen har fået nogle henvendelser fra nabobestyrelsen vedr. god tone i gården. Dem har vi taklet, og vi opfordrer til, at alle holder en god tone, når man mødes i gården. Bestyrelsens generelle holdning til brug af vores gård er, at man gerne må komme på besøg men ikke må tage ophold. Senest har vi haft en snak om storskrald, og fremadrettet vil de holde deres storskrald inde på deres egen matrikel. Vores matrikel går fra port og lige over til stakit bag legehus og følger stakit hen til garage. De har også udsendt en mail omkring brug af deres trampolin, som vi har sendt ud til alle.
- Nandrupsvvej Idrætsanlæg. Bestyrelsen ved Torben og Tonny har sammen med boligforeninger rundt om anlægget været i dialog med Frederiksbergs Idræts-Union vedr. renovering af anlægget. Der var bl.a. ønske om støjreduktion. Der findes nu et oplæg til, hvordan anlægget kan komme til at se ud. Tidshorisonten er ukendt, og oplægget ser noget anderledes ud end det, der taltes om på dialogmødet, fx er det planen at lukke op til VUC. Der var et par kopier til interesserede, og det kan eftersendes på mail. Projektet kommer i høring.
- Skralderummene. Efter lang dialog med kommunen kan der på skraldefolkens ”opfordring” nu aktiveres lys i skralderummene om dagen. Alle bedes overholde de nye sorteringsregler.
- Bestyrelsen havde opfordret til alternativ havedag grundet Covid 19. Carsten ville gerne male men kunne ikke pga. mangel af frisk maling. Vi venter til 2022.

### **3 Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab**

Revisor Bent Bastian gennemgik foreningens årsregnskab.

Facades ekstraomkostninger hentes fra henlæggelser (andelskronen), så huslejestigning undgås.

Til note 9. Valuarvurdering pr. 1. juli 2019 er blivende, indtil ny vurdering bestilles. Andelsboligforeninger vurderes ikke. Mulig indeksering kan tidligst komme til foråret.

Rettelse på side 18. F1 Offentlig ejendomsværdi, der skulle have stået Valuarvurdering.

Oplysninger om rentefradrag er sendt ud på mail. Alle skal selv indsætte tallene i deres årsopgørelse. Casper ”snipper” feltet og sender ud til alle.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

### **4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Revisor Bent Bastian gennemgik foreningens budget.

Budgettet er stort set magen til sidste års budget, det samme ind og ud, og foreningen har en udmærket likviditet. Foreningen har 87 % friværddi, som kan bruges til at presse bankerne i forbindelse med lån.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

### **5 Indkomne forslag**

Ingen indkomne forslag

## 6 Valg til bestyrelse og valg af revisor

På grund af Covid 19 i 2020 var valget til bestyrelsen lidt anderledes i år og blev delt op i tre valg:

- 6.1 Torben Wulff og Lonni (Line) Sylvan var på valg for en etårig periode.  
Torben Wulff blev enstemmigt valgt  
Lonni (Line) Sylvan blev enstemmigt valgt
- 6.2 Casper Petersen og Tonny Petersen var på valg for en toårig periode.  
Michel stillede op. Bent Bastian lånte vores vedtægter af Steen og vejledte os til afstemning.  
Ved kampvalg fik Tonny 9 stemmer, Casper 10 stemmer og Michel 5 stemmer.  
Tonny og Casper blev dermed valgt for en toårig periode.
- 6.3 Bestyrelsen indstillede Emilie Wegener til den ledige post som suppleant.  
Emilie blev valgt som suppleant for en etårig periode.

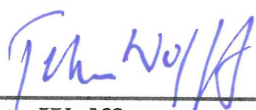
Bastian og Krause blev enstemmigt genvalgt som revisor.

## 7 Eventuelt

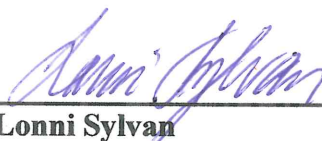
Torben opfordrede til, at der oprettes en havegruppe.

Michel meldte sig frivilligt. Forslag til brug/indretning modtages gerne.

Grete meldte sig til at oprette en byttecentral i gården. Bestyrelsen undersøger mulighederne for evt. at sætte hylder op i et af rummene i gården.



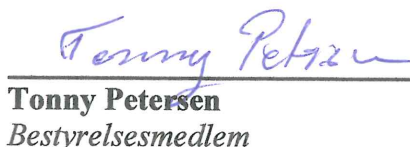
**Torben Wulff**  
*Formand*



**Lonni Sylvan**  
*Referent*



**Casper Petersen**  
*Bestyrelsesmedlem*



**Tonny Petersen**  
*Bestyrelsesmedlem*



**Claus Schneider**  
*Dirigent*