

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K
04062012 /603 wh

Referat af ordinær generalforsamling.

År 2012, den 24. april kl. 18.30, i AB Slotskroen, Vesterbrogade 204A, 1800 Frederiksberg C, afholdtes ordinær generalforsamling i **Andelsboligforeningen Pile Alle 7 D - L** med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2011 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2012 samt boligafgiftens størrelse.
5. Forslag.
6. Valg af formand. Sarah Beknes ønsker at afdgå, som formand, hvorefter ny formand skal vælges for 1 år.
7. Valg af bestyrelsen. Helle Skrøder og Kjeld Jakobsen er på valg
8. Valg af suppleant.
9. Valg af administrator og revisor
10. Eventuelt

Til stede på generalforsamlingen var revisor Henrik Dahm fra Beierholm statsautoriseret revisionsaktieselskab, Claus Dam og Katrine Strodtmann fra Peter Jahn & Partnere A/S, Christian Thomas Christiansen og Winnie Høngaard fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Ad dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent.

Formanden bød velkommen til forsamlingen. Hun foreslog Christian Thomas Christiansen som dirigent og Winnie Høngaard som referent. Begge blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne, idet den var indkaldt ved skrivelse af 3. april 2012. Varslet er ifølge vedtægterne 14 dage. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20 % af de i alt 45 andelshavere være til stede, d.v.s. 9. Der var repræsenteret 19 andelshavere heraf 1 ifølge fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke erklærede dirigenten generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Ingen havde indvendinger imod, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning.

Sarah Beknes aflagde bestyrelsens beretning:

”Vi vil gerne åbne generalforsamlingen med at ønske de andelshavere, der er flyttet ind siden sidste ordinære generalforsamling, samt revisor Henrik Dahm fra Mortensen & Beierholm, Winnie Høngaard og Christian Thomas Christiansen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration og Claus Dam og Katrine Strodtmann fra Peter Jahn & Partners og ikke mindst forsamlingen velkommen.

I 2011-12 har det helt primære i foreningen jo drejet sig om byggeriet. Mere om det senere i aften.

I forbindelse med byggesagen, har bestyrelsen truffet beslutning om økonomi/omlægning af lån, som vil blive nærmere belyst senere i aften.

Derudover har der været et normalt løbende vedligehold på El- og VVS-installationer samt diverse øvrige reparationsarbejder.

Sarah stopper som formand i år og vi mangler derfor kandidater til posten og opfordrer alle til at stille op.

Renovation - Det er stadig vigtigt at alle benytter de særlige containere til plast, pap og metal for at sikre at vi udnytter kapaciteten optimalt. Så igen opfordres alle beboere til at sortere affaldet i rette containere, og ikke blot alt i nærmeste!

I år havde vi for første gang i længere tid en fælles arbejdsdag, hvor der blev tømt ud i kældrene og efeuen i sydgården klippet. Samme dag havde vi en rigtig hyggelig sommerfest, Der skal lyde en stor tak til alle som deltog i arbejdet såvel som i festlighederne. Vi går efter at gentage arbejds-/festdag igen i år med grill og hygge i gården mod syd. Datoen bliver i år, hvis vejret er med os, lørdag den 25. august – så sæt allerede nu kryds i kalenderen. Foreningen vil som sædvanligt sponsorere med lidt til ganen. Se separat opslag når vi nærmere os dagen.

Der har været opstillet container i påsken og denne gang lykkedes det os ikke engang at få fyldt den halvt op. Derfor vil vi ikke bestille en til efteråret, medmindre vi får tilstrækkeligt mange henvendelser fra jer, som indikerer behov for det.

Endnu engang vil vi sige stor tak til Else for det pæne arbejde med indkøb, pasning og vanding af blomster og planter.

Og stor tak til Michael og Bo, som sammen med en repræsentant fra bestyrelsen har udgjort byggesagsudvalget. I har leveret en kæmpe indsats, som er meget påskønnet.

Og også en kæmpe tak til dem der hjalp til med at tømme kældrene for vand under skybruddet sidste sommer.

Og afsluttende er her igen de sædvanlige formanende ord:

Vi har en anmodning til jer om hvordan vi alle kan bidrage, så vi virker som en forening: F.eks. at bruge cykelstativerne, at rydde op efter sig i skralderum; at sætte ubrugte barne- og klapvogne i kælderrum, så der er plads til dem, der har behov; generelt at hjælpe med til at holde foreningens arealer pæne og rene, såsom at sætte renovationsvogne på plads (når renovationen glemmer dette), og at sætte trærammer på flaskecontainer, sætte børnelegetøj på plads, rydde kælderskakter og kældergange.

Farligt affald - Nogle til skab med farligt affald er den samme som til vores bom. Kom venligst affaldet ind i skabet – ikke ovenpå skabet af hensyn til børn m.m. Elektronikaffald må **ikke** placeres i/ved skabet, men skal afleveres på nærmeste genbrugsstation. Du kan også gemme i eget kælderrum, til storskraldcontainer kommer næste gang. Se eventuelt oplæg med anvisningerne på indersiden af skralderummet, hvis der er tvivl om noget!

Husk! Parkering i passagen er stadig forbudt. Det er kun på- og aflæsningszone!

Passagen er en brandvej - så vis hensyn og omtanke!"

På dirigentens forespørgsel fremkom følgende bemærkninger til bestyrelsens beretning.

Det blev henstillet at der også i hverdagen blev bestilt container, og ikke kun op til helligedage.

Som en del af bestyrelsens beretning orienterede **Katrine Strodtmann** om forløbet i **byggesagen** siden stilladset kom op i september måned sidste år.

"Tagfladerne er blevet eftergået, kvistflunkerne er blevet udskiftet til nye i zink, tagrender og tagnedløb er blevet udskiftet. Nedløbene er blevet en dimension større, og det gav anledning til nogle arbejder i kloakkerne, som ikke er helt afsluttede endnu.

Velux-vinduerne er blevet eftersat udefra og indefra, og bestyrelsen har for nyligt besluttet, at alle Velux-vinduer skal malerbehandles indvendigt som en del af byggesagen. Entreprenøren har netop varslet for adgang til alle lejligheder med tagvinduer.

Facaderne er blevet eftergået for revner og afskalninger. De fordelagtige tilbud har givet mulighed for at kunne udføre en del ekstra arbejder. Bestyrelsen har besluttet at alle sokler og kældernedgange skal istandsættes, at søjler omkring indgangspartier skal istandsættes, at alle granittrin skal udskiftes til brede trin uden fuger og så er malerne i fuld gang med at sætte sidste hånd på malerbehandling af gadefacader og gavle, som afsluttes i denne uge. Alle ekstra murerarbejder igangsættes midt i uge 18 og granittrinene bliver først leveret om ca. 8 uger.

Vinduerne er blevet udskiftet til nye trævinduer med udvendig aluminiumsbeklædning mod

passage og gård og trævinduer med lydruder mod gade. Carl Bro har i den forbindelse besigtiget det udførte arbejde mod gade og har godkendt det, så tilskuddet vedrørende lydpartnerskab kan udbetales af Frederiksberg Kommune nu.

Listearbejdet omkring de nye vinduer gav anledning til nogle udfordringer, specielt på kvistvinduerne, hvor de måtte laves om for at blive tilfredsstillende. Også beboer, der havde ny-istandsatte lysninger, har oplevet grimme år efter de gamle lister og var ikke så glade for de små lister, som altså er den rigtige løsning til en ældre ejendom som jeres.

Vi har omdelt en beboermeddelelse som fortæller om vedligeholdelse af vinduerne. Husk også at lufte godt ud - de nye vinduer er meget tætte og kræver jævnlig udluftning.

Bortset fra 6-7 lejligheder er alle indvendig mangler blevet afhjulpet. Enkelte beboere omtalte mangler de var kede af ikke var blevet udbedret, og de blev opfordret til at henvende sig til bestyrelsen.”

På dirigentens forespørgsel fremkom følgende bemærkninger/spørgsmål til Katrines orientering om byggesagen.

Det blev fra en andelshaver meddelt, at hun bestemt ikke var tilfreds med entreprenøren, da hendes vindueskarm næste var blevet smadret, og entreprenøren havde en uforskammet attitude.

Det blev nævnt at ville være ønskeligt med matterede ruder til badeværelserne. Hertil meddelte bestyrelsen, at det var dem, som havde taget beslutningen om ruderne, og de var på beslutningstidspunktet ikke bekendt med, at der kunne vælges typer på ruderne. Problemet kan løses ved at den enkelte beboer opsætter plastfilm.

Der er foretaget aflevering på byggesagen og de sidste arbejder forventes færdiggjort snarest

Efter en del debat om byggeprojektet blev det oplyst, at såfremt der stadig konstateres fejl og mangler skal bestyrelsen eller byggeudvalget informeres, og gerne via e-mail.

Herefter gennemgik dirigenten kort status for **økonomien i byggesagen**. Byggeregnskabet estimeres til at ende på kr. 6.265.000,00, hvilket er knap to mio. kr. billigere end budgetrammen på kr. 8.125.781,00. Endvidere har bestyrelsen i forbindelse med byggesagen besluttet, at omlægge foreningens 4% kontantlån til nyt 30 årig 3,5% kontantlån med afdrag. Disse fordelagtige omstændigheder bevirker, at det kun bliver nødvendigt med en boligafgiftsstigning på 10% pr. 1. juni 2012. Der var begejstring blandt andelshaverne for resultatet.

Herefter var der ikke yderligere bemærkninger til beretningen, som blev taget til efterretning.

Jane Ryhede takkede på bestyrelsens vegne Sarah Beknes for hendes tid i bestyrelsen, og overrakte hende en flot buket blomster samt vingave.

Ad dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2009.

Henrik Dahm gennemgik regnskabet for 2011 samt andelsværdiberegningen.

Revisor besvarede enkelte spørgsmål fra forsamlingen.

Det blev meddelt, at den nye offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012 forventes offentliggjort til foråret år 2013. Afspejler vurderingen ikke byggesagen kan vurderingen påklages.

Dirigenten satte herefter årsregnskab samt beregning af andelsværdien kr. 338,5201 pr. fordelingstal, som er beregnet efter den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012 og foreslået af bestyrelsen, til afstemning.

Regnskabet for 2011 og andelsværdi, kr. 338,5201 pr. fordelingstal = vurderingsleje, blev **godkendt**.

Ad dagsordenens pkt. 4 Godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2012 samt boligafgiftens størrelse.

Henrik Dahm gennemgik det af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S i samråd med bestyrelsen udarbejdede driftsbudget for 2012.

Det blev oplyst, at der er budgetteret med en boligafgiftsstigning på 10% fra den 1. juni 2012 til imødegåelse af vinduesprojektet. Stigningen blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling afholdt i november 2010.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet for 2012, med stigning i boligafgiften på 10% fra den 1. juni 2012, til afstemning. Driftsbudgettet blev enstemmigt **godkendt**.

Ad dagsordenens pkt. 5. Forslag.

Der var ingen indkomne forslag.

Ad dagsordenens pkt. 6. Valg af formand.

Sarah Beknes oplyste, at hun ønsker at trække sig i utide fra formandsposten da hun er "barselsramt". Samtidig opfordret hun til at man opstiller til de ledige bestyrelsesposter nu da byggeprojektet er overstået, og det er en velfungerende bestyrelsen.

Kjeld Jakobsen og Jane Ryhede blev forslået til formandsposten. Kjeld ønskede ikke at opstille til posten efter Sarah.

Efter en del debat om mulige emner til formandsposten samt betænkningstid fra Jane Ryhede meddelte hun, at hun var villig til at opstille. Jane Ryhede blev valgt med applaus.

Ad dagsordenens pkt. 6. Valg til bestyrelsen.

Helle Skrøder og Kjeld Jakobsen var på valg for en 2 årig periode. De ønskede begge genvalg, og blev genvalgt.

Da Jane Ryhede var blevet valgt, som formand, skulle der vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år.

Birgit Hauggaard-Nielsen blev forslået, og valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand:	Jane Ryhede	(På valg i år 2013)
Bestyrelsesmedlemmer:	Peter Nielsen	(På valg i år 2013)
	Helle Skrøder	(På valg i år 2014)
	Kjeld Jakobsen	(På valg i år 2014)
	Birgit Hauggaard-Nielsen	(På valg i år 2013)

Ad dagsordenens pkt. 7. Valg af suppleant.

Mariane Laugesen blev valgt som suppleant.

Ad dagsordenens pkt. 8. Valg af administrator og revisor.

Administrator, Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, Store Kongensgade 24B, 1264 København K, blev genvalgt.

Revisionsaktieselskabet Beierholm, Gribskovvej 2, 2100 København Ø, blev genvalgt.

Ad dagsordenens pkt. 10. Eventuelt

I forbindelse med den kommende arbejdsdag blev det oplyst, at arbejde der blandt andet skal laves er følgende: Oprensning af kloakker, kælderrum skal gennemgås og renses efter oversvømmelsen, hvilke arbejde vil få 1. prioritet.

Det blev nævnt, at en god ventilation af kældere ville være godt også for at undgå skimmelsvamp m.v.

En andelshaver oplyste, at der ofte er kloaklugt i haven mod Pile Alle. Hertil blev oplyst, at lugten måske kommer fra hovedkloakken.

Bestyrelsen oplyste, at de overvejer nye vedtægter for foreningen, og især til andelshavernes vedligeholdelsespligt. Forslag herom vil blive fremlagt på en senere generalforsamling.

En andelshaver oplyste, at han har sin dobbelte (sammenlagte) andel til salg, hvilket bestyrelsen syntes var meget positivt, da andelen har stået tom og ubeboet meget længe.



SWE

Det blev oplyst, at en del af foreningens legeredskaber er angrebet af råd. Samtidig blev det meddelt, at det er foreningens pligt at sørge for lovliggørelse af legepladsen, som tidligere er gennemgået for ca. 4 – 5 år siden.

En andelshaver forespurgte om der i forbindelse med byggeprojektet var tænkt på lidt påskønnelse til dem fra byggeudvalget f.eks. udbetaling ved tabt arbejdsfortjeneste. En person fra byggeudvalget oplyste, at han af bestyrelsen var blevet tilbudt et gavekort på kr. 700,00, som han havde takket nej til selvom det havde været et meget tungt byggeprojekt.

En andelshaver oplyste, at tidligere byggeudvalg fra andre større byggeprojekter havde fået udbetaling for tabt arbejdsfortjeneste. Administrationen oplyste, at indberetning til skattevæsenet skulle foretages.

Der opstod en livlig debat om påskønnelse fra foreningens side til dem, som yder en stor arbejdsindsat i foreningen f.eks. i forbindelse med større byggeprojekter. Jane Ryhede oplyste, at bestyrelsen vil se nærmere på problemet.

Yderligere opstod der lidt debat om eventuel betaling fra de andelshavere, som ikke deltager på arbejdsdagen. Bestyrelsen meddelte, at arbejdsdagen gerne skulle være lig hyggeligt samvær i foreningen.

Der var ikke yderligere til eventuelt, hvorefter dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

Christian Thomas Christiansen

I bestyrelsen:

Jane Ryhede

Helle Skrøder

Peter Nielsen

Kjeld Jakobsen

Birgit Hauggaard-Nielsen

Som referent:

Winnie Høngaard