

## **Referat – Ordinær generalforsamling for A/B Ahlefeldt**

År 2015, onsdag, den 29. april, klokken 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for A/B Ahlefeldt i Kulturhuset, Indre by.

Mødt var 11 andelshavere, heraf 1 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

### **Ad dagsorden pkt. 1 – Valg af dirigent**

Formand Anne Kirstine Sanggaard bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog Lisbeth Bayer valgt som dirigent. Lisbeth Bayer blev valgt og hun konstaterede, at indkaldelsen var sket i henhold til vedtægterne, hvorved hun anså generalforsamlingen for rettidig indvarslet og beslutningsdygtig.

### **Ad dagsorden pkt. 2 – Bestyrelsens beretning**

Anne Kristine Sanggaard aflagde bestyrelsens beregning. Hun indledte med at oplyse, at de 4 altaner i hjørnet nu er blevet udskiftet.

Mette Vibe Utzon og Jan Rørdam blev budt velkomne som nye andelshavere i foreningen. De har købt andelen Charlotte Ammundsens Plads 1, 1. th.

Der har med succes været afholdt sommerfest, julehyggedag og arbejdsdag. Der er plantet krydderurter i gården, og alle er velkomne til at tage heraf.

Cykelkælderer er ved at drukne i cykler, hvorfor der blev opfordret til, at man kun har den cykel, som man dagligt bruger stående.

Bestyrelsen har haft Focus 2 til at gennemgå ejendommen, og de har lavet en vedligeholdelsesplan. Anders Pedersen fra Focus 2 var til stede ved generalforsamlingen, og han orienterede om vedligeholdelsesplanen. Han oplyste bl.a., at foreningen bør få eftergået og repareret taget og tagpappet. Taget vil herefter formentlig kunne holde i 8-10 år endnu. Reetablering af pudslag på loftet i varmecentralen er blevet gjort. Når der skal ske ombygning af varmeanlægget, vil en istandsættelse af overfladerne i varmecentralen være fordelagtig. Inden for en 10 årig periode bør facaden efterses og sætningsrevner udbedres. Vinduerne er i varierende alder og stand, men de skal løbende malerbehandles. Anders Pedersen anbefalede, at foreningen er opmærksom på faldstammerne og vandinstallationerne, og får vurderet deres tilstand.

Der blev spurgt, om en isolering af gavlen vil være økonomisk rentabel. Hertil blev nævnt, at det ville den ikke. Der kan muligvis søges om byfornyelsestilskud hertil.

Herefter blev Anders Pedersen takket for hans deltagelse, og han forlod generalforsamlingen.

Beretningen blev godkendt, som den var forelagt.

### **Ad dagsorden pkt. 3 – Fremlæggelse af det reviderede regnskab**

Lisbeth Bayer gennemgik årsrapporten for 2014. Årsrapporten med tilhørende andelsværdiberegning blev godkendt, som den var forelagt.

Herefter blev budgettet for 2015 gennemgået. Budgettet blev ligeledes godkendt, som det var forelagt. Se endvidere under pkt. 4, forslag A om boligafgiftsstigning.

### **Ad dagsorden pkt. 4 – Indkomne forslag**

#### **Forslag A**

Bestyrelsen havde foreslået, at boligafgiften stiger med 2% pr. 1. juni 2015.

Forslaget blev debatteret og ved afstemning, blev forslaget enstemmigt godkendt.

#### **Forslag B**

Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes § 11 stk. 1 ændres fra:

”Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge incl. afgreninger).”

Ændres til:

”Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge, incl. T-stykker på lodrette strenge).”

Det blev oplyst, at med det nye forslag, vil foreningen kun hæfte for den lodrette rør inkl. selve T-stykket. Alle vandrette rør, vil således være andelshaverens egen vedligeholdelse.

Forslaget enstemmigt godkendt, men da der ikke var 3/5 af andelshaverne repræsenteret ved generalforsamlingen, skal forslaget op på en ny generalforsamling.

#### **Forslag C**

Bestyrelsen havde foreslået, at denne bemyndiges til at få foretaget en isolering af gavlen mod Charlotte Amundsens Plads. Udgiften anslås til kr. 462.000 jf. vedligeholdelsesplanen fra Focus 2 A/S.

Forslaget blev debatteret, og det blev oplyst, at en isolering af gavlen har været oppe mange gange. Gavlen har sætningsrevner, som skal laves indenfor de næste år. Bestyrelsen oplyste, at de er i gang med at vurdere, om det kan svare sig at omlægge foreningens lån igen og så eventuelt få lånet forhøjet, så der kommer en provenu ud på ca. kr. 400.000. Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvis bestyrelsen finder en låneomlægning tilrådeligt. Det blev foreslået, om gavlen eventuelt kan blive solgt som reklamegavl.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

#### **Forslag**

Mette Vibe Utzon og Jan Rørdam havde foreslået, at de får tilladelse til opsætning af en altan mod gården, der er ens med de overliggende altaner. De afholder selv alle udgifter hertil.

Samtidig foreslås det, at der til vedtægternes § 11 indsættes et nyt stk. 4, der lyder som følger:

Der er givet tilladelse til at opsætte en altan mod gården til lejligheden Charlotte Ammundsens Plads 1, 1. th., der er ens med de overliggende altaner. Altanen er en individuel forbedring, der vedligeholdes og eventuelt fornyes af andelshaveren af lejligheden. Altanens værdi afskrives over 30 år. Øvrige altaner på ejendommen er en fællesforbedring.

Vedtægternes nuværende § 11 stk. 4 ændres til stk. 5.

Forslaget blev debatteret. Flere tilkendegav, at de fandt, at foreningen bør stå for opsætning af en altan til lejligheden på samme måde, som den lige har gjort ved udskiftningen af de 4 hjørnealtaner. Andelshaverne skal så betale en andel af altanen, som der også var sket ved den netop afsluttede sag. Der vil så være altaner til alle lejlighederne, og alle altaner vil være foreningens ejendom.

Det blev aftalt, at Mette Vibe Utzon og Jan Rørdam kan komme med et forslag til, at der kan blive opsat en altan til lejligheden på foreningens bekostning, men med en egenbetaling hertil, ligesom det er sket ved udskiftningen af hjørnealtanerne.

Andelshaverne var meget interesseret i det nye forslag, der kom frem. Deres oprindelige forslag kom dog til afstemning for det tilfælde, at de nye forslag ikke kan blive vedtaget i foreningen. Forslaget skal under alle omstændigheder behandles på en ny generalforsamling, da der ikke var 3/5 af andelshaverne repræsenteret ved generalforsamlingen.

Ved afstemning blev forslaget foreløbigt enstemmigt godkendt.

### **Ad dagsorden pkt. 5 – Valg af bestyrelsen og 2 suppleanter**

På valg var næstformand Jeppe Klewe og bestyrelsesmedlemmer Simon Ellegaard, Erik Michael Zonkjer og Birgit Bondo. Jeppe Klewe, Simon Ellegaard og Erik Michael Zonkjer blev genvalgt. Birgit Bondo ønskede ikke genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Jens Fog valgt.

Der blev ikke valgt nogen suppleanter eller intern revisor.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand:	Anne Kirstine Sanggaard, 1 år
Næstformand:	Jeppe Klewe, 2 år
Bestyrelsesmedlem:	Erik Michael Zonkjer, 1 år
Bestyrelsesmedlem:	Jens Fog, 1 år
Bestyrelsesmedlem:	Simon Ellegaard, 1 år

### **Ad dagsorden pkt. 6 – Valg af revisor**

Der blev udtrykt utilfredshed med de fejl, som der har været i årsrapporterne. Det blev besluttet, at bestyrelsen kan vurdere, om de vil foreslå en ny revisor til den ekstraordinære generalforsamling.

### **Ad dagsorden pkt. 7 – Eventuelt**

Der blev forslået, at der bliver opsat beplantning på nogle jernstativer, ligesom naboejendommen har. Prisen er ca. kr. 1300 plus moms pr. styk, og der skal vel opsættes ca. 7. stk. Der var en positiv holdning hertil, og bestyrelsen vil arbejde videre hermed.

En andelshaver spurgte, om der må anvendes brændeovn. Hertil blev nævnt, at det skal tjekkes med skorstensfejeren.

Rasmus Dons oplyste, at røgalarmerne er gået i gang 46 gange, og der bliver ikke længere reageret på, at den går i gang. Det er blevet konstateret, at alarmerne er gået i gang fra de samme lejligheder hver gang. Der blev derfor opfordret til, at hvis man har ombygget køkken eller lignede, at man så får flyttet brandalarmerne, så den ikke går i gang ved madlavning eller lign. Bestyrelsen vil tage kontakt til de andelshavere, hvorfra alarmerne er blevet aktiveret. Men husk altid at reagere på brandalarmerne.

Der er desværre rotter i baggården, og der er blevet lagt rottegift ud. Man skal huske at holde døren til skralderummet lukket.

Rasmus Dons opfordrede ligeledes til, at man ikke sætter affaldsposer og lign. ved siden af containere, hvis containere er fyldte. Alle blev opfordret til at være med til at holde orden i rummet.

Efter endnu et par bemærkninger kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen afsluttedes.

Som formand:

Som dirigent:

---

Anne Kirstine Sanggaard

---

Lisbeth Bayer