

## Referat af Generalforsamling den 28.10.2015 Andelsboligforeningen Bentzonsvej 17-19, 2000 Frederiksberg

### 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Casper Petersen som dirigent. Ingen andre ønskede valg. Casper blev valgt.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt efter foreningens vedtægter. Til stede ved generalforsamlingen var i alt 11 stemmeberettigede andelshavere.

Bestyrelsen foreslog Anette Ly som referent. Ingen andre ønskede valg. Anette blev valgt.

### 2. Bestyrelsens beretning

Jan Skjøtt Stagis fremlagde som formand for andelsboligforeningen bestyrelsens beretning for 2014-2015

Indledningsvis blev de to tidligere beboere, Grete Ammentorp og Tove Grønnegård Nielsen, mindet. Begge døde sommeren 2015, begge var over 90 år og havde boet i foreningen i mange år.

Formanden bød herefter velkommen til Pelle Kauffeldt Wegener, der overtog Grete Ammentorps lejlighed 1.februar 2015 via ventelisten. Også en velkomst til Grete Madsen og Christian Jacobsen, som overtog Tove Grønnegårds lejlighed 1. august 2015 via ventelisten.

Efter at der i nogle år primært er solgt lejligheder via ejendomsmægler, har de seneste salg således foregået gennem foreningens venteliste

Emilie Kauffeldt Wegener fremlejer sin lejlighed ud til 1. februar 2016, mens hun studerer i Canada. Der er lavet kontrakt vedrørende fremlejen, som er godkendt af foreningen.

Internettet fungerer tilsyneladende godt, bestyrelsen har ikke fået klager. Der er nu 14 tilmeldte lejligheder ud af 19 mulige, og det er bestyrelsen godt tilfreds med. Prisen for internettet er lige steget fra 100 kr. pr. måned til 120 kr. Bestyrelsen håber, at prisen holder et stykke tid.

Prisen for You see stiger til 401 kr. pr. måned pr. 1.januar 2016.

VVS Saniva har udskiftet defekte dele i varmekælder. I oktober 2015 var der også udskiftning af tæret vandværk i lejligheden nr. 19, 2. sal t.v. Alle opfordres til at holde øje med deres installationer, så vi løbende kan vedligeholde disse, før vandskade opstår.

Der er blevet udarbejdet en ny lovpligtig energirapport vedrørende vores ejendom. Den skal laves hver 7. år, og næste gang bliver i marts 2022. Rapporten gennemgår ejendommen og kommer med forslag til forbedringer. F.eks. er der forslag til energiforbedringer i etageadskillelsen mellem fjerde sal og loftet, nye pumper i varmekælder og opgradering af styringsanlæg.

Igen i år er der desværre observeret svage tegn på skimmelsvamp på bagtrappen i nr. 17. Firmaet Bygge- og Miljøteknik blev hurtigt indkaldt for undersøgelse og rapport. De anbefalede bl.a. en ventilator i toppen af trappetårnet, som nu er blevet monteret. Ventilatoren kører på en timer to gange i døgnet i håb om at afhjælpe problemet med skimmelsvamp.

ANDELSBOLIGFORENINGEN  
BENTZONSVEJ 17-19  
2000 FREDERIKSBERG

Der er blevet lavet nogle utætheder i taget og udskiftet et tagvindue. Hold øje med utætheder ved tag og tagvinduer på jeres loftsrum, og giv bestyrelsen en melding, hvis I opdager noget.

Der har været indbrud ved Mai i nr. 19 en eftermiddag i august, hvor døren blev brudt op. Alle opfordres til at være meget opmærksomme på, hvem de lukker ind på opgangene. Skaderne ved Mai er udbedret via ejendommens forsikring. Skinner er nu monteret på hoveddørene i håb om, at det kan afholde potentielle indbrudstyre for indbrud fremover.

Der er pladsproblemer i cykelskuret - så bestyrelsen opfordrer alle til at sætte ubrugte cykler i kælder eller garage.

Der vil blive bestilt storskrald til foråret 2016. Bestyrelsen synes, det fungerer godt med, at alle venter med at sætte storskrald ud, til der er informeret om, at det igen er tid.

Bestyrelsen har talt om mulige fremtidige projekter. Der er bl.a. reovering af trapper og opgange på listen. Der kunne også være behov for nogle energiforbedringer, men det er en større udskrivning, som kræver nærmere overvejelser. Reparation af garager er foreløbig udskudt.

Bestyrelsen har modtaget tilbud fra YouSee vedrørende vores TV. Claus er igang med at undersøge tilbuddet nærmere.

I forhold til økonomien, så fortsætter vi den gode status i foreningen. Vi har i år brugt færre penge på diverse reparationer, idet behovet har været mindre.

Låneomlægningen fra sidste år gør, at vi sparer penge i år og fremover.

Afslutningsvis udtrykte Jan en tak til revisor Bastian, til vicevært Peter og til de beboere, der har givet en hånd med i årets løb.

Spørgsmål/kommentarer til bestyrelsens beretning:

Erik Andersen takkede bestyrelsen og viceværten for deres gode arbejde med at drive og holde foreningen. Han udtrykte også glæde i forhold til de nye andelshavere i foreningen, som han synes, var faldet godt ind i Bentzonsvej 17-19.

*3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet*

Foreningens revisor Bent Bastian fremlagde årsregnskabet, som inden mødet var uddelt til samtlige andelshavere.

Bastian roste formandens meget fyldestgørende beretning og havde derfor ikke mange yderligere kommentarer til regnskabet.

Bastian nævnte, at de nye andelshavere var meget velkomne til at kontakte ham ved eventuelle spørgsmål.

ANDELSBOLIGFORENINGEN  
BENTZONSVEJ 17-19  
2000 FREDERIKSBERG

Bestyrelsen har overholdt budgettet i det forløbne år. Bastian omtalte den stigende grundskyld og nævnte yderligere, at der har været et større vandforbrug i foreningen i år, men det er en naturlig følge af, at der er blevet flere beboere.

Omlægning af lånet fra sidste år havde vi "en heldig hånd" med, idet vi kom ud med et minimalt kurstab og således frem til regnskabsafslutningen pr. 30/6 allerede havde en positiv kursgevinst på ca 120.000 kr.

I forhold til formueopgørelse siger prognosen, at der formentlig først kommer en ny ejendomsvurdering i 2017-2018, som kan have betydning for os.

Der er en god likviditet i foreningen.

Bastian og bestyrelsen forslår en lille ændring, så vi undlader at tage den positive kursregulering på 120.000 kr. ind på andelsværdien, da de kan forsvinde igen, hvis der kommer kursændringer.

Bagerst i papirerne fremgår de nøgletalsinformationer, som der nu er lovkrav om, skal fremgå i et årsregnskab.

#### Spørgsmål/kommentarer til årsregnskabet

Birgit Andersen spurgte til Bastians holdning til valuarvurderinger. Bastian svarede blandt andet, at de valuarvurderinger, der bliver udarbejdet, ofte er meget forskellige, da der ikke er nogle faste kriterier for, hvordan de skal laves, og for hvad de skal indeholde. Bastian nævnte endvidere, at der kan være en udfordring i og med, at valuarerne reelt kan komme til at skulle sætte prisen ned på de ejendomsvurderinger, de har vurderet i disse "lavrente-tider", når renten evt. stiger.

Jan spurgte til, om årsagen til de manglende offentlige vurderinger var digitale problemer. Bastian svarede, at det var, fordi der blev fundet for mange fejl, og fordi der manglede mandskab til at ændre fejlbehæftede vurderinger, efter det flyttede fra kommunerne til SKAT.

Casper Beich spurgte Bastain, hvad det koster at få en valuar ud og lave en vurdering. Bastian mente, at det ville koste ca.10-12.000 kr. for en forening af vores størrelse. Dette var for den første vurdering. De opfølgende årlige vurderinger ville være lidt billigere.

Tonny Petersen spurgte, om ikke det var ligegyldigt at få lavet en valuarvurdering med mindre man havde aktuelle planer, om at skulle sælge sin lejlighed. Bastian svarede jo, men nævnte også, at jo højere vores ejendom blev vurderet, jo højere belåning havde vi mulighed for at opnå.

Steen gav udtryk for, at der kun er en part, der får glæde af en eventuel valuarvurdering, og det er sælger.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt af Generalforsamlingen.

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

Foreningens revisor Bent Bastian fremlagde drifts- og likviditetsbudgettet, som var uddelt til andelshaverne inden mødet.

ANDELSBOLIGFORENINGEN  
BENTZONSVEJ 17-19  
2000 FREDERIKSBERG

Bastian havde få kommentarer til drift- og likviditetsbudgettet. Regulering af boligafgift er indregnet i budgettet som vanligt. Andre udgifter er baseret på realiserede beløb fra 2013-14. Vi har en rentemæssig besparelse på ca. 30.000 kr. årligt i forbindelse med låneomlægningen. Låneomkostningerne er allerede tjent ind.

Foreningen kommer ud af året 2014-15 med en pæn likviditet, hvis budgettet holder.

Bastian gav ordet til Jan, så han kunne fremlægge økonomien bag de planer, bestyrelsen har i forhold til renovering af hovedtrapper

Jan fortalte, at bestyrelsen har indhentet 3 tilbud. Der er ialt afsat 150.000 kr. til projektet, som dækker maling af vægge, balustre, trappeløb, renovering af linoleum, udskiftning af lamper og evt. også stikkontakter.

Spørgsmål/kommentarer til drifts- og likviditetsbudgettet:

Anette nævnte, at udgifterne til renoveringen virkede meget rimelige. Steen kommenterede, at malingen udgjorde den største udgift – og at arbejdet vedrørende linoleum ikke var så dyr. Tonny supplerede med en oplysning om, at istandsættelse af terrassogulvene ved indgangsdørene ikke er inkluderet i tilbuddet.

Budgettet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

## 5. Forslag

Der var ingen indkomne forslag.

## 6. Valg til bestyrelse og valg af revisor

I år var følgende på valg:

- Bestyrelsesmedlem Casper Petersen på valg for en toårig periode.
- Bestyrelsesmedlem Steen Petersen på valg for en toårig periode.
- Suppleant Tonny Petersen på valg for en etårig periode.

Alle tre var villige til genvalg. De blev alle genvalgt.

Bestyrelsen er derfor sammensat som følgende:

- Jan Skjøtt Stagis, formand
- Casper Petersen, bestyrelsesmedlem
- Claus Schneider, bestyrelsesmedlem
- Steen Petersen, bestyrelsesmedlem
- Tonny Petersen, suppleant

Bestyrelsen foreslog, at Bent Bastian fortsætter som revisor. Bent Bastian blev herefter enstemmigt valgt af Generalforsamlingen som foreningens revisor.

## 7. Eventuelt

ANDELSBOLIGFORENINGEN  
BENTZONSVEJ 17-19  
2000 FREDERIKSBERG

Torben spurgte til, hvordan det så ud med maling af bagtrappedørene. Tonny svarede, at projektet ikke er kasseret, men sat på stand by, og at hovedtrapperne nu bliver prioriteret. Steen bekræftede dette.

Jan understregede, at hvis der skal gøres noget ved bagtrappedørene, skal det udføres af håndværkere. Han nævnte også, at der var en teori om, at skimmelsvamp på bagtrappen nr.17 eventuelt kan være påvirket af fugt og damp fra køkkenerne, og at der derfor eventuelt skal monteres nogle lister på dørene. Dette skal i så fald gøres inden et projekt med at male bagtrappedørene.

Erik opfordrede til, at vi alle var meget opmærksomme i forhold til rotter, idet der har været et stort problem på Nandrupvej (boldbanen). Der var store udgifter forbundet med rottebekæmpelsen. Erik nævnte, at det var vigtigt, at alle, der benytter toiletet i kælderen nr. 17, husker at slå toiletsædet ned og gerne lægger en sten ovenpå, så en eventuel rotte ikke kan komme den vej op. Jan oplyste, at han fornylig har kontaktet kommunen, fordi Michel Pfeiffer fra nr. 19 havde set rotter i kloakken. Rottetænger har været her, men man imidlertid ikke gør noget ved rotter i kloakken.

Mødet sluttede klokken 20:05, og dirigenten takkede for god ro og orden.




Casper Petersen  
Dirigent




Anette Ly  
Referent




Casper Petersen  
Bestyrelsesmedlem



Claus Schneider  
Bestyrelsesmedlem



Steen Petersen  
Bestyrelsesmedlem



Jan Skjøtt Stagis  
Formand