

ANDELSBOLIGFORENINGEN

BENTZONSVEJ 17-19

2000 FREDERIKSBERG

Referat af generalforsamling onsdag d. 25. oktober 2017 kl. 18.30

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. Tilstede ved generalforsamlingen var i alt 15 stemmeberettigede andelshavere. Bestyrelsen foreslog Claus Schneider som referent, ingen andre ønskede valg. Claus blev valgt.

2. Bestyrelsens beretning

Torben Wulff fremlagde som formand for andelsboligforeningen beretningen for 2016-2017. Torben startede med at konstatere, at der ved sidste generalforsamling blev valgt en ny formand og et nyt medlem til bestyrelsen, det har krævet at man lige skulle finde sine ben i bestyrelsen, og i den forbindelse rettes der en stor tak til tidligere formand Jan for at hjælpe Torben igang som formand, også tak til Steen for hjælp med varmeregnskabet for 2015/2016.

Nye tiltag 2016/2017

Vi har startet en hjemmeside op, www.bentzonsvej17-19.dk, hvor alle vigtige dokumenter ligger tilgængelige i dag. Ligeledes er der lagt billeder op fra havedagen.

Vi har startet et nyhedsbrev som udkommer efter behov, med stort og småt.

Vi har haft havedag med div. oprydning og etablering af højbede med div. krydderurter, ta' endelig, der er rigeligt! Indkøb af supplerende havemøbler og oliering af de gamle.

Større projekter

YouSee, ved Dansk Kabel TV, går snarest i gang med at trække ny kabler til vores nye kabeltv anlæg.

De forventes trukket i skorstenene, og nyt stik bliver placeret ved siden af vores internetnet stik.

Lige så snart vi har modtaget et mer' salgark fra Dansk Kabel TV, bliver det sendt ud til andelshaverne så de kan se hvad det koster for et ekstra stik, træk af ekstra antennekabel, evt. husforstærker til yderlige tv i lejligheden.

Vandskade i nr.19

Alt burde nu være på plads og afsluttet, vi kommer til at betale 6.000 kr. i selvrisiko.

Vi har indhentet flere tilbud på altaner til vores ejendom, det er et stort arbejde, og vi arbejder stadig på sagen.

Vandskade i nr.19 bagtrappe, kælder.

Vi har haft Lyngholm kloakservice ude for at TV-inspicere vores kloaker, og de har fundet flere skader.

Vi har forsikringsselskabet indeover, og de indhenter to tilbud, ud over det vi har fået af Lyngholm.

Vi har fået repareret vores sokkel og facade, som ligeledes er blevet malet, vores cykelskur, skralderum og vores garager er også blevet malet, maler Bent kommer og efter maler hvor det er nødvendigt.

Vi har lavet tjek og gennemgang af varmeregnskab 2015/2016.

Mindre opgaver.

Der er opsat nye røgalarmer på hovedtrapperne, køkkentrapperne og et par steder på loftet.

ANDELSBOLIGFORENINGEN

BENTZONSVEJ 17-19

2000 FREDERIKSBERG

Vores elektriker har sat nye lamper op i hver ende af loftsgangene. Lysføleren ved cykelskuret er repareret flere gange, og endeligt udskiftet.

Der har været et ønske om at få lov til at stille en gyngesving op i haven, det har desværre ikke været muligt at efterkomme ønsket, da vi er underlagt alm. regler for offentlige legepladser, og vi er derfor ikke dækket af vores forsikring, hvis vi ikke følger dem.

Nye beboere.

Anne og Søren 17. 3 tv. har fået en lille pige, som hedder Sofia - tillykke! I nr.17 1.th. er Dittes kæreste, Danny flyttet ind.

Vi er iøvrigt igang med at sælge lejligheden 17 st.tv., som formentlig bliver solgt til Bo's far, så den kommer nok ikke via ventelisten.

Fremadrettet har vi i bestyrelsen talt om at lave en vedligeholdelsesplan for vores ejendom, så vi ved hvilke opgaver der ligger foran os, og hvad de evt. koster.

Vores målere på radiatorerne er ved at være modne til udskiftning, vi har fået tilbud fra ISTA på nye målere som kan fjernaflæses.

Spørgsmål/kommentarer til bestyrelsens beretning.

Mai spurgte hvor lang tid det tager, med at etablere kabel-TV? Claus svarede at vi regner med ca. tre dage i alt.

Erik takkede den gamle og den nye betyrelse for godt arbejde.

Ditte spurgte ind til kabel-TV delen, da hun ikke havde været tilstede ved den ekstraordinære generalforsamling, hvad går det ud på? Claus svarede at Folketinget har vedtaget at man som beboer skal have frit TV-valg, og derigennem også muligheden for at vælge en TV-løsning helt fra. Sådant som vores nuværende anlæg er bygget har vi ikke disse muligheder for derfor skal det bygges om.

Jan spurget ind til referatet fra den ekstraordinære generalforsamling, han mente at det var kommet meget sent ud, og at det ikke var godt nok. Bestyrelsen gav ham ret, og beklagede.

Tonny (17 4 tv.) spurte indtil hvordan varmeregnskabet hang sammen, da han 5 år i træk er sat i skønnet forbrug? Bastian forklarede at ejendommens samlede varmeforbrug indberettes til Clorius/ISTA som så sammen med de enkelte aflæsninger sættes ind i en fordelingsnøgle.

Steen sagde at de mange målere som ikke kan aflæses maskinelt, aflæses manuelt, men man kan ikke taste den manuelle aflæsning ind på apparatet, så der vil på aflæsningsslippen stå: ingen kontakt med måler. De steder hvor der står "Måler utilgængelig" betyder at der står noget i vejen.

Bastian nævnte at selv om vi får målere til fjernaflæsning, så betyder det ikke at der ikke vil opstå aflæsningsproblemer i fremtiden.

Torben siger at der bag på aflæsningsslippen står et tlf. nr. man kan ringe til hvis man skal bruge en forklaring.

Steen spørger til hvorfor vi snakker om Dansk Kabel TV og ikke YouSee? Claus svarede at Dansk Kabel TV arbejder i entreprise for YouSee. Claus siger endvidere at lige så snart vi har et mer' salgsskema, så vil det blive omdelt til andelshaverne.

Steen mener også at referatet fra ekstraordinære generalforsamling er kommet for sent ud. Bestyrelsen beklagede endnu en gang.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

ANDELSBOLIGFORENINGEN

BENTZONSVEJ 17-19

2000 FREDERIKSBERG

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

Foreningens revisor Bent Bastian fremlagde årsregnskabet, som inden mødet var delt ud til samtlige andelshavere. Bastian startede med at sige, at man altid er velkommen til at ringe eller sende e-mail til ham hvis der er noget man er i tvivl om. Bastian sagde, at der ikke er så meget at snakke om i regnskabet. Han nævnte dog, at vi sidst fik hævet beløbet til vedligeholdelse til 200.000 kr. og da vi ikke har brugt hele beløbet, så har vi valgt at overføre de resterende 40.601,52 kr. til det kommende år. Han nævnte også at vi ikke er steget i vores ejendomsvurdering og at en evt. ny offentlig vurdering først kan forventes i 2020-2021. Vi har et lille overskud på ca. 70.000 kr. Derudover er vi er steget en lille smule i andelsværdi, se side 17 i regnskabet, han henviser også til de lovpligtige nøgletal som er listet op på side 18- 19 i regnskabet.

Regnskabet blev godkendt enstemmigt af generalforsamlingen.

4. Forelæggelse af drifts-og likviditetsbudget og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Bastian nævnte at der på side 5 i budgettet ved garageleje skal stå 0% pr. 1/1 2018, han nævner iøvrigt at der ikke reguleres på boligafgiften/garagelejen for 2017/2018.

Spørgsmål/kommentarer til budgettet.

Jan spørger til vandskaden i nr.19 bagtrappen og om vi kan uddybe hvad der er galt? Torben forklarer at der er et brud på kloakken ud for bagtrappen nr. 19 som skal udbedres, forsikringsselskabet er ved at indhente tilbud på reparationer.

Jan nævner endvidere at væggen er meget fugtig i kælderen nr. 19, så fugtig at elektrikerer ikke har kunnet opsætte en afbryder på væggen, men måtte opsætte en føler så lyset tænder automatisk.

Erik sagde at man skal huske at sætte noget tungt på låget af WC i kælderen ved nr 17 efter brug, ellers kan der komme rotter op i kælderen.

Christina sagde at der er set rotter i gården. Bestyrelsen siger at man har pligt til at melde ind til kommunen hvis man ser rotter.

Birgit spurgte om man kan sætte en rottespærre op? Bestyrelsen siger at det er en del af det tilbud som vi kigger på hos Lyngholm Kloakservice, vi kigger også på en eventuel klimasikring, men det kræver måske en udskitning af det kloakrør som løber under huset, ud til vejen.

Mai spurgte til hvor meget vi kommer til at stige hvis vi får altaner? Casper svarede at det er svært at sætte et tal på endnu, da vi stadig undersøger tilbud. Men at en stigning i omegnen af 500 kr. om måneden ikke er utænkelig.

Budgettet blev vedtaget enstemmigt af generalforsamlingen.

5. Indkommene forslag. Michel ønsker at der gives tilladelse til at man godt må udleje sin lejlighed via Airbnb eller lign.

Michel undskyldte at han tidligere havde lejet sin lejlighed ud via Airbnb, han vidste ikke at det var ulovligt.

Casper sagde at: når vi stemmer om foreslaget, stemmer vi om at generalforsamlingen indstiller til at foreningen ændrer sine vedtægter så korttidsudlejning af andelsboligerne bliver lovligt. da vedtægterne i

ANDELSBOLIGFORENINGEN

BENTZONSVEJ 17-19

2000 FREDERIKSBERG

deres nuværende form ikke tillader det. Det vil sige, at hvis foreslaget bliver vedtaget er det stadig ikke lovligt at korttidsudleje sin lejlighed før foreningens vedtægter er blevet ændret.

Bestyrelsen har forelagt ABF foreslaget. ABF's holdning er som følger: Det er blevet populært at udleje sin bolig via tjenester som "bed and breakfast", Airbnb og tilsvarende koncepter. Udlejningen foregår via annoncering på internettet og andre medier, og lejer kan leje boligen for en enkelt dag, en weekend eller flere dage. Det er ABF's opfattelse at denne form for korttids udlejning efter sin art minder om hotel virksomhed og derfor som udgangspunkt er at betragte som erhvervsudøvelse.

Efter ABF's standartvedtægter må boligen ikke anvendes erhvervs-mæssigt, og denne form for korttidsudlejning er derfor ikke tilladt, uanset om det er et enkelt værelse eller hele boligen der udlejes." Derfor indstiller bestyrelsen til at generalforsamlingen stemmer imod foreslaget, så vi foresat læner os op ad ABF's standartvedtægter.

Birgit spurgte om Frederiksberg har en lovgivning på området? Casper svarede at det ikke var noget vi havde undersøgt.

Michel indvender at SKAT har taget stilling til hvor meget man må tjene på udlejning.

Tonny (17 4 TV.) spurgte om man som forening kan blive bøderamt, samlet? Til det svarede Bastian nej.

Jan sagde at ABF har et foreslag til en ny paragraf 11. (som omhandler Airbnb) som vi kan læne os op ad, så det evt. bliver muligt at udleje.

Michel undskyldte igen at det er sket, men pointerer at han aldrig har lejet ud i 1-2 dage ad gangen, men kun når han er ude at rejse, max. 6 gange om året

Lønne spurgte om at hvis der kom til at foregå noget ulovligt ved en udlejning, om man så kan ændre vedtægterne tilbage igen? Ja svarede Casper, og evt. straf vil ramme andelshaveren, som så vil miste retten til at udleje i 2 år.

Steen havde svært ved at sige fra eller til, hvad nu hvis der er flere som udlejer samtidigt, det kan i princippet være 10 der lejer ud på een gang. Det kan blive temmelig voldsomt.

Forslaget blev ikke vedtaget, med stemmerne:

3 stemmer for

11 stemmer imod

1 stemmer ikke.

6. valg til bestyrelsen og valg af revisor.

På valg er Casper Petersen og Grete Madsen. Da der ikke var andre som ønskede at stille op blev de begge genvalgt for en to årig periode.

På valg som suppleant var Tonny Petersen som blev genvalgt for en et årig periode.

ANDELSBOLIGFORENINGEN

BENTZONSVEJ 17-19

2000 FREDERIKSBERG

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

7. Eventuelt.

Christina syntes ikke der var meget hjælp at hente i forbindelse med vandskaden i nr.19 bl.a. ved refusion af strøm til affugter, hun efterlyser en tovholder fremadrettet, som kan svæve over en evt. fremtidig sag, det har været hårdt at holde de forskellige håndværkere i gang for at få udbedret skaden. Hun efterlyste noget styring fra foreningens side.

Michel indvendte at man ikke kan forvente at bestyrelsen kan gå ind og styre sådan en sag, det må være op til den enkelte skadesramte at tage ansvar, selv om det er en sej omgang.

Torben sagde at vores forening er selvadministrerende, det betyder at vi som bestyrelse bruger rigtig mange timer på at administrere, Torben mener at vores forsikringsmægler burde have været mere inde over.

Bent siger at vores forsikringsmægler ikke kunne have gjort meget mere, da han strengt taget kun skal varetage vores forsikringer, der skal måske en rådgiver/byggeleder på fremadrettet.


Steen sagde at der ikke kunne henvises til forsikringsmægleren, det er op til den enkelte at tage ansvar, ikke bestyrelsen.

Jan takkede for gaven han fik sidste år i forbindelse med sin afgang som formand.

Casper takkede for god ro og orden, generalforsamlingen sluttede kl. 19.53.


8/11-17

Casper Petersen
Dirigent


Claus Schneider
Referent
8/11-17

8/11-17

Casper Petersen
Bestyrelsesmedlem

8/11-17

Claus Schneider
Bestyrelsesmedlem

8/11-17

Grete Madsen
Bestyrelsesmedlem

8-11-17

Torben Wulff
Formand