

Referat af Generalforsamling den 25.10. 2016 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 14 stemmeberettigede andelshavere.

Bestyrelsen foreslog Anne Romanelli som referent. Ingen andre ønskede valg. Anne blev valgt.

2. Bestyrelsens beretning

Jan Skjøtt Stagis fremlagde som formand for andelsboligforeningen bestyrelsens beretning for 2015-2016.

Jan lagde ud med at konstatere, at Grete og Christian tilbage i august 2015, altså i det overståede regnskabsår, overtog lejligheden i nr. 19, 2. tv. Der er desuden flyttet to nye beboere ind i nr. 17, nemlig Bos hustru Monique i st. tv. og Annes kæreste Søren i 3. tv. De blev også budt velkommen af formanden.

Herefter takkede Jan for deltagelsen i årets sommerfest i juni, hvor næsten alle dukkede op og på festlig vis markerede foreningens 40 års jubilæum.

Året har dog ikke kun budt på fest, men også en del arbejde med flere sager af større og mindre karakter for bestyrelsen.

I foråret blev der renoveret hovedtrapper, hvilket længe har været et ønske fra mange beboere. Vægge, lofter, hoveddøre, gadedøre og gelænder blev malet. Vi fik opfrisket linoleum og terrazzogulve og fik ny trappebelysning. Opgaven blev udført af hhv. Malerfirmaet BC, Rengøringservice Danmark og elektriker SA-EL. Peter gennemgik og fornyede om nødvendigt trappernes fejllister, og formanden indkøbte nye opslagstavler og måtter.

I april fornyede vi i øvrigt vores dørtelefonanlæg. Der var for mange fejl ved det gamle, men nu fungerer det tilfredsstillende. Med hensyn til dørtelefoner opfordrede bestyrelsen desuden kraftigt til, at man tjekker, hvem man lukker ind, når der bliver ringet på.

I august sidste år havde Mai i nr. 19 således indbrud, og det skulle meget nødig ske igen. I forbindelse med indbruddet kom der skader på gadedøren, som blev vredet op, og Mais hoveddør blev brudt op, så karmen og låsen måtte skiftes. Glasset i døren skulle også fornyes.

Lige nu er vi i gang med renovering af gadefacade, garager og cykelskure, hvilket også har været på ønskelisten længe. Det trækker desværre ud med murerarbejdet, som udføres af PreNor, men når det er færdigt – forhåbentlig inden for få uger – kan Malerfirmaet BC gå i gang med at male vægge og træværk.

ANDELSBOLIGFORENINGEN
BENTZONSVEJ 17-19
2000 FREDERIKSBERG

Bestyrelsen har desuden indhentet tilbud på en gennemgribende reovering af gårdfacaden. Inden man overhovedet kommer ind på nødvendigt el-arbejde i den forbindelse (kabler o.l.), lyder tilbuddet på næsten 270.000 kr. Det bliver op til den nye bestyrelse at tage stilling til, om man skal gå videre ad den vej. Som bestyrelsen har drøftet indbyrdes, så kan vi få lavet nødvendige reparationer af facaden i mange år for de penge.

Bestyrelsens arbejde er lige nu præget af en omfattende vandskade, som opstod i juli i nr. 19 på 4. sal. Et defekt væghængt toilet var skyld i skaden, som har været skjult. Måske har det i virkeligheden stået på i længere tid, indtil der til sidst kom vand hos flere underboere. Vores forsikringsselskab (Gjensidige) dækker skaden og har sendt Dansk Bygningskontrol ud for at besigtige skaderne. Vægge og lofter på toiletter helt ned til 1. th. er pillet ned. Også 3. tv. er hårdt ramt.

Dansk Bygningskontrol har været her flere gange for at måle fugtniveauet, som falder ganske langsomt, men firmaet overvejer nu affugtere eller varmepanel i lejlighederne, så man kan begynde genopbygning hurtigere. Det kan man ikke, hvis fugten ikke er under en vis grænseværdi. Det er forsikringsselskabet, som sender håndværkere, når rummene skal genetableres.

Sidste vinter kom der desværre igen svage tegn på skimmelsvamp i toppen af bagtrappen i nr. 17. Viceværten har holdt øje med det efterfølgende og vasket ned med Rodalon. Vores maler har desuden uden beregning behandlet væggene deroppe med et specialprodukt, da han lavede hovedtrapper i april, og resultatet ser pænt ud. Ventilatoren øverst i trappetårnet, som vi i sin tid fik anbefalet at installere, er blevet udskiftet en enkelt gang. Dette er sket på garantien.

I varmekældereren har Saniva VVS på det seneste udskiftet både varmtvandspumpe og fjernvarmepumpe til energirigtige modeller, sådan som det blev anbefalet i den seneste energimærkerapport fra 2015. Det sparer CO₂, og foreningen sparer på el-regningen. Desuden har Saniva udskiftet ventil og rør til udslamning af varmtvandsbeholderen, ligesom de har monteret et nyt toilet på loftet.

Kigger vi fremad, så er der ikke umiddelbart store ting i udsigt, da vi har fået opfyldt en hel del af vores tidligere ønsker. Gårdfacaden trænger nogle steder, og kældernedgangene skal der også kigges på. På længere sigt kan isolering af loft, nyt TV-anlæg og nye havemøbler være noget, man overvejer. Og så vil der igen blive hentet storskrald i foråret.

Det først kvartal i vores nye regnskabsår er netop overstået. Vi har allerede brugt en del penge, bl.a. på vvs, og vi ved, der kommer udgifter til reovering af garager og facader. Bestyrelsen foreslår derfor en forhøjelse i budgettet af vedligeholdelsesposten med 100.000 kr., så den bliver på 200.000 kr. i indeværende år. Dermed håber vi at være dækket ind frem til juni 2017.

Vi fortsætter trods alt med en god økonomi i foreningen. Vi har haft færre udgifter til vedligeholdelse end budgetteret for 2015-2016. Vores ejendomsvurdering er steget med 200.000 kr. pga. nogle småjusteringer – en omvurdering kalder SKAT det. Den egentlige, nye ejendomsvurdering kommer nok først i 2020, som det ser ud nu med regeringens planer.

Med hensyn til prisen for YouSee, så stiger den som sædvanlig til januar. Denne gang til 410,00 kr. pr. måned. Vi har bedt revisor Bent Bastian om at lægge det på huslejen fra januar.

Vores forsikringspræmie er desværre sat op med 30% til 26.515 kr. i stedet for knap 20.000 pr. år. Vores mægler arbejder på ny løsning. Pga. denne stigning afstår mægleren fra sit honorar i år.

ANDELSBOLIGFORENINGEN
BENTZONSVEJ 17-19
2000 FREDERIKSBERG

Formanden sluttede med at takke vores revisor, vicevært og alle andre, som har givet en hånd med i løbet af året.

Spørgsmål/kommentarer til beretningen:

Birgit takkede for bestyrelsens udførlige beretning, som viser, at der har været meget at se til i løbet af året. De mange opgaver, som året har budt på, har bestyrelsen behandlet på fineste vis, sagde Birgit, der også takkede for den flotte jubilæumsfest, som bestyrelsen havde arrangeret. Erik tilsluttede sig Birgits ord og takkede ligeledes for bestyrelsens arbejde.

Der var ikke yderligere kommentarer til beretningen, og den blev herefter godkendt af Generalforsamlingen.

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

Foreningens revisor Bent Bastian sagde, at han ikke havde så mange kommentarer til årsregnskabet, da Jan allerede havde afdækket mange af tingene i sin beretning, og da regnskabet ikke havde store afvigelser fra det budgetterede.

Sidste år havde vi dog ikke sat penge af til jubilæumsfesten, men pga. foreningens gode økonomi er det ikke noget, som kan mærkes. Den omfattende vandskade kan heller ikke mærkes i regnskabet, da forsikringen jo dækker.

Revisoren medgav, at stigningen i vores forsikringspræmie er stor, men den er stadig ”i den fornuftige ende”, som han udtrykte det. Der var desuden ros til vores låneomlægning, som med revisorens ord var ”lige i skabet”.

Bent Bastian kunne ikke sige noget nærmere om, hvorfor vores ejendomsvurdering er steget med 200.000 kr. Hvad SKAT foretager sig, er nemlig svært at gennemskue, understregede han, og tilføjede, at det er kommet bag på ham, at der er kommet justeringer.

Spørgsmål/kommentarer til årsregnskabet:

Michel nævnte, at garagelejen i hans øjne var ret lav, og at indtægterne på dem derfor også er påfaldende lave. Tonny sagde, at der omvendt heller ingen udgifter er på garagerne. Steen påpegede, at garagelejen bliver reguleret med samme stigning som huslejen.

Torben spurgte, om man kunne melde sig ud af vores fælles YouSee-ordning, da han havde hørt, at der snart ville komme en ny lovgivning, som muliggør dette. Jan sagde, at der kommer en ny lovgivning i 2018, hvor foreningen skal sørge for, at der er en separat forbindelse til hver lejlighed. Så kan man tilmelde sig den tv-pakke, man ønsker. Men hvordan det rent praktisk kommer til at fungere, var Jan ikke klar over.

Der var ingen yderligere spørgsmål eller kommentarer til årsregnskabet, som herefter blev 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.

Bestyrelsen havde i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen foreslået, at den sædvanlige, budgetterede årlige 2,5% stigning i boligafgift og garageleje suspenderes i 2017.

Bent Bastian påpegede, at økonomien tillader dette, da pengebeholdningen, som det ser ud nu, vil stige lidt i løbet af året.

Spørgsmål/kommentarer til drifts- og likviditetsbudgettet:

Anette spurgte, om den eventuelle suspendering af hus- og garageleje i så fald kun ville gælde i 2017, og om planen herefter var at genindføre den sædvanlige, budgetterede årlige stigning på 2,5%. Dertil svarede bestyrelsen ja.

Casper tilføjede, at med hensyn til forslaget om suspendering af lejen i 2017, så var der efter bestyrelsens opfattelse ingen grund til at spare yderligere op ved at lade hus- og garageleje stige, når vi har næsten ½ mio. kroner på foreningskontoens bundlinje.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget af Generalforsamlingen.

5. Forslag

Ditte havde forud for mødet foreslået, at foreningen indhenter tilbud om opførelse af altaner på Bentzonsvej 17-19 fra 1. sal og op til 4. sal. – i alt 16 lejligheder, og at indhentede tilbud vil komme op til afstemning på generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling.

Steen sagde, at Ditte burde have undersøgt altanpriserne nærmere, inden hun præsenterede forslaget på mødet, da det er et kæmpe arbejde at sætte bestyrelsen i gang med. Hertil svarede Anne, at hun og Ditte naturligvis havde foretaget indledende research vedrørende priserne, men at de fleste altanfirmaer skriver på deres hjemmesider, at processen starter med, at man i andelsforeningen først undersøger, om der overhovedet er interesse for at få altaner, inden man får altanfirmaet ud for at inspicere og give tilbud.

Tonny foreslog, at vi lavede en håndsoprækning for at se, om der generelt var interesse for at indhente et tilbud om altaner. Vi binder os jo ikke til noget, bare fordi vi indhenter et tilbud, lød argumentet.

Grete spurgte til finansieringen, hvis vi vælger at tage imod et eventuelt tilbud om altaner. Bent Bastian sagde, at et fælleslån, hvor man deler udgifterne ud på de enkelte, involverede andelshavere, formentlig er den bedste løsning. De beboere, som ikke ønsker altan, skal naturligvis ikke betale af på dette lån.

Der blev herefter foretaget en afstemning om at indhente tilbud om altaner. 13 andelshavere stemte for (heraf 1 fuldmagt) – 2 andelshavere stemte imod.

6. Valg til bestyrelse og valg af revisor

ANDELSBOLIGFORENINGEN
BENTZONSVEJ 17-19
2000 FREDERIKSBERG

I år var følgende på valg:

- Formand Jan Skjøtt Stagis på valg for en toårig periode.
- Bestyrelsesmedlem Claus Schneider på valg for en toårig periode.
- Suppleant Tonny Petersen på valg for en etårig periode.

Jan ønskede efter 20 år i bestyrelsen ikke genvalg. Også Steen ønskede at udtræde af bestyrelsen efter samlet set 18 år i denne.

Som ny formand indstillede bestyrelsen i stedet Torben Wulff. Ingen nuværende bestyrelsesmedlemmer ønskede at overtage formandsposten, ligesom ingen andre beboere ønskede at stille op til formandsvalg. Torben blev enstemmigt valgt som foreningens nye formand.

Grete ønskede at indtræde i bestyrelsen i stedet for Steen. Ingen andre ønskede dette, og Grete blev enstemmigt valgt som nyt bestyrelsesmedlem for en etårig periode. Hun er således på valg i 2017.

Slutteligt blev Claus enstemmigt genvalgt som bestyrelsesmedlem, ligesom Bent Bastian enstemmigt blev genvalgt som foreningens revisor.

Bestyrelsen er nu sammensat som følgende:

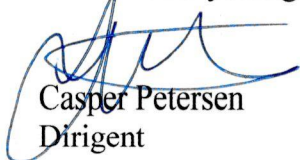
- Torben Klinge Wulff, formand
- Casper Petersen, bestyrelsesmedlem
- Claus Schneider, bestyrelsesmedlem
- Grete Storgaard Madsen, bestyrelsesmedlem
- Tonny Petersen, suppleant


7. Eventuelt

Birgit fortalte, at hun i forbindelse med målingen fra Clorius forleden havde fået en kvittering, hvorpå der står "Ingen kontakt med måler", og at det ikke var første gang, hun oplevede dette. Det kunne flere andre beboere nikke genkendende til. Steen sagde, at det ikke har betydning, da aflæsningen i så fald er sket manuelt og er blevet registreret alligevel.

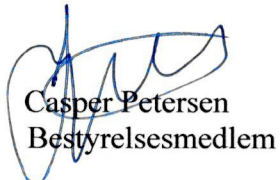
Erik takkede Jan og Steen for nogle fantastiske år i bestyrelsen. De to afgående bestyrelsesmedlemmer modtog herefter gaver og klapsalver som tak for deres arbejde.

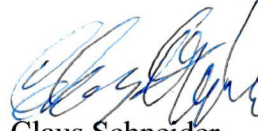
Der var ikke yderligere kommentarer, og dirigenten afsluttede mødet.


Casper Petersen
Dirigent


Anne Romanelli
Referent


Torben Klinge Wulff
Formand


Casper Petersen
Bestyrelsesmedlem


Claus Schneider
Bestyrelsesmedlem


Grete Storgaard Madsen
Bestyrelsesmedlem