

Referat af generalforsamling 2023, AB Vodroffsvej 13A-B

19. juni 2023, Plan A

Til stede: Janus (3th), Martin (2th), Michelle (4th), Filip (4th), Sven (2tv), Michael (Plan A), Jesper (4tv) og Kirska (5tv)

Afbud fra Jens (2tv) og Mette (B)

1) Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Jesper som dirigent. Jesper blev valgt.

Janus foreslog sig selv som referent. Janus blev valgt.

2) Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning smelter sammen med punkt 4, da de altoverskyggende aktiviteter i det seneste år har været vores byggeprojekter: gavlisolering/vinduer, altaner og elevator. Her kommer en status på de tre projekter, der i det store og hele er færdige:

a) Gavlisolering/vinduer

Isoleringen af gavlen er færdig, og vinduerne er sat i. Vi mangler fortsat den sidste færdigmelding hos kommunen. Vi er meget glade for isoleringen og vinduerne, men da byggeriet først stod helt færdigt her i foråret, ser vi frem mod den første vinter hvor det for alvor skal stå sin prøve og gøre gavn. Der mangler enkelte arbejder i forbindelse med at anskaffe og opsætte varmeapparater i vinduesgangen, der hvor de gamle varmeapparater blev taget ned som følge af at der skulle være plads til de nye vinduer. Vi holder dette hen indtil videre, da det er uklart i hvor høj grad vi får brug for at genetablere alle de gamle varmeapparater, nu hvor vi har fået isoleret og opsat et helt nyt gulvvarmeapparat.

b) Altaner

Altanerne er også færdiggjort. Der mangler nu kun de sidste el-installationer i forbindelse med de nye gulvvarmeapparater, vi fik installeret som følge af at vi skulle have altandøre der hvor de gamle varmeapparater sad, samt de sidste spartle- og malearbejder i den forbindelse. Desuden mangler den såkaldte bro over døren at blive malet i samme farve som altandøren, RAL 7021.

I forbindelse med at vi fik lavet altaner og gavl, konstaterede Martin, at nogle allerede eksisterende revner i ydermuren nu også kunne identificeres indvendigt, som tynde revner i pudset over hans nye altandør. Derfor fik vi fat i en uvildig byggesagkyndig, der konkluderede at revnerne skyldtes de nye altaner, som han ikke skønnede sikre.

Michelle og Janus afholdt så et møde med vores entreprenør MinAltan, der fortsat står på mål for byggeriet. Janus, Michelle og Martin fortsætter dialogen med MinAltan og næste skridt er at kontakte den

statiker, der har godkendt beregningerne fra MinAltan og høre om overholder gældende lovkrav. Hvis vi fortsat ikke føler os trygge, vil vi bede en anden uvildig byggesagkyndig om en second opinion på de indvendige revner over Martin og Cecilies altan (der i parentes bemærket nu efter malerarbejde ikke længere er synlige). Under alle omstændigheder skal vi have en murer ud og reparere de udvendige revner i ydermuren over Martins og Cecilies altandør.

c) Elevator

Elevatorprojektet er også i det store og hele fuldført. Der skal fortsat fra elevatorfirmaet KONEs side opsættes en nøgleboks uden for porten med nøgler til lejlighederne tv (vi vil insistere på at det bliver et indboret rør lige som de andre nøglebokse ved porten), og så er Michael ikke tilfreds med den gulvløsning, der lavet foran Plan A's nye dør ud til gården. Bestyrelsen har efterprøvet gulvet og kan bekræfte at det ikke lever op til vores forventninger. Sven og Michael går videre med sagen.

Den nysisatte dør skal desuden males i den rigtige grå farve, RAL 7021, ligesom Plan A's gadedør skal males i Frederiksberggrøn, RAL 6009. Foreningen har påtaget sig at bekoste malingen af begge døre.

I forhold til trappen foran Plan A's nye dør så lever den ikke op til forventningerne, og vi ønsker at få den samme trappe som Mette har fået foran sin stuelejlighed. Jens er i dialog med MinElevator om dette.

Endelig skal koden til elevatoren skiftes snarest. Kirsas har haft en ubehagelig oplevelse med to mænd, der en aften tog elevatoren op til hendes etage, og låste døren op. Bestyrelsen opfordrer Kirsas til at udskifte sin lås i forbindelse med at vi skifter koden til elevatoren.

Hvad angår vores likvide beholdning, så forventer vi at lande på et årsresultat lige omkring nul, når alle udgifter er betalt til de tre byggeprojekter. Sidste års generalforsamling har allerede autoriseret bestyrelsen til at optage et ekstra lån på 500.000 kr., hvis det skulle blive nødvendigt for at betale vores byggeregninger. Med de aktuelle rentestigninger in mente er dette dog ikke noget, bestyrelsen på nogen måde ønsker, og planlægger i stedet at oprette en kassekredit, hvis vi overskrider vores likvide beholdning i løbet af året. Det er så planen at annullere den kassekredit igen så hurtigt som muligt ved hjælp af indtægterne fra vores almindelige drift.

3) Årsregnskab og værdiansættelse

Bestyrelsen forelagde årsregnskab og budget, som blev godkendt af generalforsamlingen.

Bestyrelsen foreslog en at andelskronen blev opskrevet fra 39,7146 til 42,4022, opskrivningen blev vedtaget.

Bestyrelsens forslag om uændret boligafgift blev vedtaget.

Der blev fra bestyrelsen herunder peget på følgende forhold, som blev drøftet:

Opskrivningen af andelskronen skyldes at der ligger en potentiel kursgevinst i at indløse vores afdragsfrie lån med en rente på 1,5 pct. Selv om vi ikke indløser lånene, kan vi alligevel regne den potentielle kursgevinst med i andelsværdien. Vi kunne have baseret den nye andelskrone på en endnu større kursgevinst, men her har vi fulgt revisionsfirma og boligadministrations forslag om en mere konservativ opskrivning af andelskronen.

Vi har, som tidligere vedtaget, fortsat fastfrosset vores valuarvurdering. Vi har ikke ønsket et betale 10.000 kr. for et såkaldt valuarnotat, som er en slags mini-vurdering, hvilket vi imødeså ville koste os en anmærkning i vores årsrapport fra revisoren, men der er ingen anmærkning i rapporten. Til gengæld er budgettet lidt sværere at gennemskue uden valuarnotatet, og hvis valuarnotatet – som det er blevet som foreslået fra politisk hold – fremover vil gælde i fire år (frem for ét, som det nu er tilfældet), kan vi overveje at bestille et valuarnotat til næste år.

Hvad angår budgettet: Der er igen afsat et større beløb (284.000) til vedligeholdelse, det er som i tidligere budgetter projektet med at udskifte stigstreng og faldstammer i højre side af ejendommen, vi her tager højde for. Det er nok usandsynligt at vi ønsker at gå i gang med et projekt af den størrelse så kort tid efter de andre store byggeprojekter, men beslutningen er for længst vedtaget, og nu bliver pengene endnu en gang sat af i budgettet. Det er nok mest sandsynligt at det projekt først bliver effektueret næste år eller året efter, og at det altså formentlig ubrugte beløb indgår i vores almindelige driftsoverskud.

4) Status på byggeprojekterne

Se punkt 2

5) Forslag

Bestyrelsen har ikke modtaget nogen forslag til behandling på generalforsamlingen.

6) Janus ønsker at fratræde som formand. Martin stiller op som formand for 2 år

Martin blev valgt, tillykke!

7) Janus stiller op til valg bestyrelsen for 1 år

Janus blev valgt, tillykke!

8) Jens ønsker at fratræde. Filip stiller op til den ledige bestyrelsespost for 2 år

Filip blev valgt, tillykke! Og tak til Jens for mange års hårdt og kompetent arbejde.

9) Valg af suppleanter for 1 år

Jens og Jesper ønsker at stille op som suppleanter. Begge blev valgt, tillykke!

10) Valg af administrator

Bestyrelsen indstiller til at vi fortsætter med By&Bolig. Forslaget blev vedtaget.

11) Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller til at vi fortsætter med BDO. Forslaget blev vedtaget.

12) Eventuelt

Vi aftalte en arbejdsdag: Søndag den 27. august kl. 11.

Sven foreslog at vi der hver især får nogle faste opgaver, vi skal påtage os, og at vi aftaler dem på arbejdsdagen. Nogle blev dog allerede fordelt på generalforsamlingen:

Jesper overtager tjansen med at udskifte pærer i opgangen og på loftet fra Jens. Han overtager Jens' lager af pærer.

Martin fortsætter indtil videre med opgaven med at teste vores sprinkleranlæg.

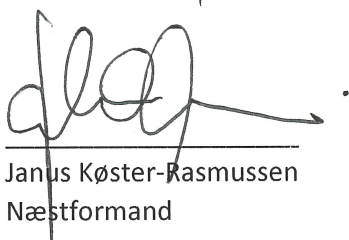
Vi foreslår at Mette fremover får opgaven med at vande planterne i gården – det tager vi op på vores arbejdsdag.

26/6-23



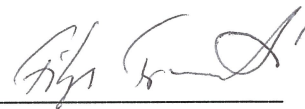
Martin Betzer
Formand

26/6 '23



Janus Køster-Rasmussen
Næstformand

28/6 - 23



Filip Francati
Bestyrelsesmedlem