

Generalforsamling, AB Vodroffsvej 13A-B

27. juni 2019 kl 19 hos Plan A.

Til stede:

Michelle 4TH (formand), Filip 4TH, Janus 3TH (næstformand), Jens 2TV (Bestyrelsesmedlem), Michael & Michael (Plan A), Martin (2TH), Sven (3TV), Kirsa (TV) og Jesper (4TV).

Fraværende:

Stina 13B (eneste ikke-repræsenterede andel).

Følgende referat følger punkterne angivet i dagsordenen udsendt 11. juni 2019:

1) Valg af dirigent og referent

Jesper valgtes til dirigent, og Janus til referent.

2) Bestyrelsens beretning

* Vi har fået ny valuar, Bente Kjølhede, der er anbefalet af vores administrator By & Bolig. Vores tidligere valuar ønskede ikke at fortsætte pga. de nye og mere omfattende krav til valuarvurderinger. Vores nye valuar har nyvurderet ejendommen til en højere pris end tidligere. Mere om dette senere i referatet.

* Vi har omlagt det ene af vores lån, det afdragsfri lån på ca. 5,7 mio, til en lavere rente, hvilket giver os et provenu på ca. 50.000 årligt. I den forbindelse skal det nævnes, at vi også snarest lægger vores andet lån, lånet på ca. 3,8 mio som vi afdrager på, om til en lavere rente, hvilket vil give os et provenu på omkring 35.000 kr. årligt.

* Stigestrengene: Vi har nu endelig afsluttet 1. etape i vores udskiftning af stigestrengene. Det drejer sig om stigestrengene i venstre side af ejendommen. Den endelige faktura fra Frederiksberg VVS lød på 240.000, hvilket jo er en stor overskridelse af overslagsprisen på 140.000 kr. Der har været meget ekstraarbejde i forbindelse med rørføringen, og det har vi som bestyrelse ikke været tilstrækkeligt opmærksomme på at kontrollere løbende. Vi har lært af dette forløb, og vil i de følgende etaper følge arbejdet på nært hold, bl.a. med regelmæssige byggemøder.

* Efter udskiftningerne af stigestrengene i venstre side er der opstået en skade omkring et rør i gulvet i Kirsas bruseniche, hvilket har betydet at der er sevet vand ned gennem loftet til Jespers badeværelse. Det er uklart hvornår og hvorfor skaden er sket, men Frederiksberg VVS har indvilget i vederlagsfrit at putte en bøsning omkring røret i Kirsas gulv, så skaden på den måde skulle blive udbedret.

* Loftet i karnappen hos Sven & Linda skaller og drysser ned. Der er tale om det sted, der blev udbedret efter skybruddet i juli 2011. Loftet er tilsyneladende repareret med træplader frem for gipsplader. Vi kontakter vores forsikringsselskab og ser om den pågældende håndværker kan holdes til ansvar for sit arbejde.

* Med udgangspunkt i vandskaden hos Kirsa indfører vi nu VVS-tjek, hver gang en andelshaver fraflytter en lejlighed, på samme måde som vi allerede har el-tjek. VVS-manden tjekker alle synlige installationer, og det påhviler køber at udbedre evt. ulovlige, nedslidte eller mangelfulde installationer ved indflytning. Bestyrelsen står for VVS-tjekket, der betales af sælger.

* Radiatorer. Ved reparation eller udskiftning af radiatorer påhviler dette arbejde og denne udgift alene andelshaver, og altså ikke foreningen. Dette føres nu også ind i vores vedtægter (se senere i referatet).

* Michelle & Filip, Janus & Camilla samt Cecilie & Martin har alle vandvarmet gulvvarme i deres badeværelser, men ingen måler. Alle tre andelshavere har fået dispensation til at betale for varmen med udgangspunkt i badeværelsernes kvadratmeterstørrelse og skal altså ikke opsætte målere. Betalingen træder i kraft pr. 1/1 2019.

* Af kommende projekter kan nævnes: Maling af gelænder samt gulvbehandling på træterrasse (sommer 2019), nyoliering af inderside af gadedør (sommer 2019), reparation af bagdøre så de kan lukke (sommer 2019), foruden reparation af åben, stinkende faldstamme i kælder TH (når vi får fyret efterset), foruden udbedring af slidskader på brandgavl og brandgavlens sokkel (ukendt dato).

3) Forelæggelse af årsregnskab og budget (pkt 3 + 6 på dagsordenen blev lagt sammen)

Bestyrelsen gennemgik årsregnskabet. Vi har en fin økonomi. Vi har gældforpligtelser på 9.222.767 kr. og årets valuarvurdering lyder på 41.800.000 kr. hvilket efterlader os med en formue pr. 28/2-2019 på 33.185.363 kr.

Andelen af foreningen formue opgøres herefter ved at gange andelsindskuddet med 38,1660

Vi har haft en stort vandforbrug ifht. andre år og vi opfordrer alle til at være opmærksomme på utætheder, dryppende haner og "løbende" toiletter.

Bestyrelsen gennemgik næste regnskabsårs budget.

Årsregnskab, andelskrone og næste regnskabsårs budget blev godkendt af generalforsamlingen

4) Drøftelse af principper for etablering af elevator, altan og vinduer

Ved et andelshavermøde i efteråret 2018 gav Jens & Else, Sven & Linda samt til dels Kirsas udtryk for at de ønsker en elevator i ejendommen. Allerede inden mødet havde bestyrelsen skitseret flere mulige scenarier for etablering af en elevator. I den forbindelse fik Jens og Sven mandat til at gå videre med projektet, så de kunne indhente tilbud hos forskellige elevatorfirmaer.

Jens fremlagde at ud af flere skitserede muligheder virker det mest relevant at gå videre med muligheden for at lejlighederne TV får elevator på bagtrappen, mens lejlighederne TH, der ikke er interesseret i elevator, får vinduer i gavl samt en altan for enden af lejligheden ud mod gården.

Til sammen vil denne løsning koste ca. 3.8 mio kr, har Jens og Sven indhentet tilbud på. Da vi kan få et lån hos Nykredit der er fast forrentet samt afdragsfrit i de første ti år, og da vi står til at skulle betale omkring 90.000-100.000 kr. mindre årligt end vi gør nu i kraft af låneomlægningerne på vores to lån plus diverse ekstraindtægter fra Nykredit (de såkaldte Kundekroner) kan vi indtil videre gennemføre dette projekt uden en huslejestigning. Worst case scenario er så at vores husleje stiger omkring 10 pct. om ti år - hvis vi altså ikke kan få forlænget denne afdragsfrihed.

Bestyrelsen ønskede at spørge andelshaverne, om de kunne tilslutte sig at vi gik videre med at søge finansiering og realisering af dette projekt, under forbehold af at det naturligvis skal

godkendes endeligt på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, og at Frederiksberg kommune og andre relevante instanser skal godkende projektet.

Hertil indvendte Michael, at det ville være en bedre løsning med et elevatortårn i gården ud for hovedtrappen, da Plan A har brug for døren til køkkentrappen (som nedlægges) som escape-dør. Han anførte desuden at Plan A bruger bagtrappen til færdsel fra den ene del af virksomheden til den anden.

Filip, Martin og Michael påpegede at man kan lave en separat økonomisk ordning, således at lejlighederne i venstre side selv finansierer deres elevator over en særudgift påført deres husleje. På den måde skal husets øvrige andele ikke påføres udgifter.

Jesper anførte at det ikke forekommer fair med en egenfinansiering, fordi den værdistigning, en sådan elevator ville betyde, kommer alle andele i ejendommen til gode - og især beboerne TH, da deres lejligheder er lidt større end lejlighederne TV.

Michael sagde derefter, at han oplever at Plan A bliver gidsler i et elevatorprojekt, de ikke ønsker at være en del af. Han vil være meget mere imødekommende, for projektet hvis det ikke koster ham noget (altså egenfinansiering for dem, der ønsker elevatoren).

Kirsa sagde så, at der er noget paradoksalt over den tankegang, for den betyder at man ikke kan gennemføre store arbejder på ejendommen, som Plan A ikke lige får gavn af.

Sven sagde i den forbindelse, at han følte et stærkt ubehag over de konflikter, der nu opstår på grund af en elevator, og at en elevator ikke betyder nok for ham til at han kan leve med splid i andelsforeningen.

Michelle spurgte så, om der ikke er noget, vi kan gøre, der kan gøre elevatorprojektet mere attraktivt for Plan A.

Michael svarede så, at en mulighed kunne være at lave 1. sal af Plan A's erhvervsandel om til ejerlejligheder eller evt. andelslejligheder, hvor han og den anden Michael kunne flytte ind. Erhvervet i bunden skal bibeholdes.

Enden på diskussionen blev at Jens og Sven fik mandat til at arbejde videre med løsningen hvor TV får en elevator, mens TH får altan og vinduer - ved en fælles finansiering over huslejen.

Det er det princip, vi går videre efter. Samtidig er bestyrelsen og foreningen i det hele taget lydhør over for Michael & Michaels undersøgelser ifht. at lave erhvervsandelen om til boliger og fortsat erhverv, og de fortsætter deres arbejde i den retning.

5) Drøftelse af principper for lån til andelshavere

Bortfalder, da det viser sig at Nykredit ikke tilbyder en ny type lån, bestyrelsen ellers havde i tankerne.

6) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Er lagt ind under punkt 3), se dette.

7) Forslag

a) Administrator foreslår at digitalisere andelsbeviserne
Forslaget blev vedtaget.

b) Bestyrelsen foreslår en præcisering af vedligeholdelsespligten hvad angår radiatorer og altaner (se dagsorden).
Forslaget blev vedtaget.

8) Valg af formand

Michelle var på valg for to år, og blev valgt. Tillykke!

9) Valg af bestyrelsesmedlem

Jens Bendtsen var på valg for to år, og blev valgt. Tillykke!

10) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Bestyrelsen ønsker en ny rolle for suppleanter, idet de påføres mødepligt til bestyrelsesmøderne, og idet de forventes at tage del i det aktive foreningsarbejde. Dels for at mindske byrden på resten af bestyrelsen, dels for langsomt at lære nye op, så de senere kan tage en tørn i bestyrelsen. Martin og Jesper blev af bestyrelsen opfordret til at stille op, de var indforstået med den nye betingelser og blev valgt. Tillykke!

11) Valg af administrator

Bestyrelsen indstiller til at vi fortsætter med By & Bolig som vores administrator.
By & Bolig blev valgt.

12) Valg af revisor

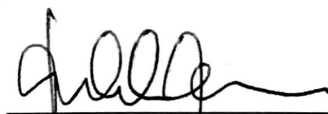
Bestyrelsen indstiller til at vi fortsætter med BDO som vores revisor.
BDO blev valgt.

13) Eventuelt

Martin vil via Tryk-Fonden forsøge at skaffe os en hjertestarter, der kan side på vores facade sammen med postkassen. Alle sluttede op om idéen.

Underskrevet af bestyrelsen,
Frederiksberg, 2. juli 2019


Michelle Francati
Formand
Bestyrelsesmedlem


Janus Køster-Rasmussen
Næstformand


Jens Bendtsen