

REFERAT
af
ordinær generalforsamling onsdag d. 2.7. 08
A/B Vodroffsvej 13 A og B

Til stede: Bent K., Jens B., Michael M., Aino, Michelle (m. junior) og Phillip F., Linda og Sven H.

Ad pkt. 1

Dirigent: Jens B

Referent: Sven H

- Dir. gjorde opmærksom på den - iflg. vedtægterne - forsinkede indkaldelse til generalforsamlingen (1 dags forsinkelse). Dir. forespurgte forsamlingen om nogen havde indvendinger mod at vi trods forsinkelsen afholdt generalforsamlingen. Ingen indvendinger.
- Dir. gjorde endvidere opmærksom på tykfejlen i dagsordenen under pkt. 5.a. Der skulle have stået 'elevatortilskud' og ikke altanprojektet. Dir. henviser til tidl. udsendt skriftlig orientering til andelsnaverne (10.11.-07).

Efter denne orientering foreslog dir. forsamlingen at godkende dagsordenen og ansæ generalforsamlingen for beslutningsdygtig.

Forslaget vedtoges, dagsordenen godkendt.

Ad pkt. 2

- Formanden bød de nye andelsnavere på 4. sal velkommen i foreningen.
- *Vicevert:* P.g.a. sygdom har der været hyret trappevask udefra.
- Trapperne er at samme grund ikke blev hovedrenset og vedligeholdt med maling.
- *Fyr mm.:* Ekstryn af fyr viste at fyret kører ok, men rensning af kedel er blevet foretaget.
- *Kørsprængning:* Der har været rørsprængning af vandtårn med oversvømmelse i kælder til følge.
- *Allianer:* Altanprojektet er færdiggjort med gulvlægning. Den million kr. der var afsat til projektet er dermed opbrugt.
- *Valuarvurdering:* Den sidste valuarvurdering satte ejendommens værdi til 29 mio kr. Den off. vurdering lyder på 24,7 mio. I lyset af de fremsatte forslag vil vi tage dette emne op til drøftelse under punktet indkomne forslag (pkt. 5).

• *Gårdlaug (Sven):* Gårdlaugets bestyrelse består af Vibeke Hinge Jensen (Pr. Marias Alle 14 og 16),

Christian Legind (Pr. Marias Alle 12), Sven Hylleberg (os). Der er afholdt 3 møder siden Sven overtog hvervet. Til projektet er knyttet en ekstern konsulent, der hjælper os med det praktiske paparbejde og projekttidder. Hun har også på vores vegne ansøgt kommunen om støtte. Der er endnu ikke kommet svar.

Det skorter ikke på gode ideer til gården, men før vi kan komme i gang, skal kloaksystemet i gården kordrægges (v.h.a. TV-undersøgelse). Pris: ca. 30-50.000,- kr.

Med den udgiftsfordeling vi hidtil har benyttet (4 opgange=1/4 til hver. Bl.a. honorar til konsulent) betyder det en udgift for os på ca. 10-15.000,-.

Best. foreslår at vi får foretaget kordrægningen af kloaksystemet sammen med de andre andelsforeninger ud fra ovennævnte fordelingsnøgle.

Diskussion: Kan man tænke sig en anden fordelingsnøgle, fx ud fra kvm-tal?

Andre fordelingsnøgler er mulige. Drøftelsen heraf kan ske i gårdlaugets og de andre foreninger, men entighed om at dette ikke skal være bremsende for hele projektet.

Dir. foreslog godkendelse af TV-undersøgelse af kloaksystemet og den hidtil benyttede fordelingsnøgle (med mulighed for evt. ændring efter drøftelse med de andre foreninger). Dog skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling når og hvis der foreligger en samlet plan for gårdrenovering.

Forslaget vedtaget og beretningen godkendt.

Ad pkt. 3

Kort gennemgang af enkelte punkter i regnskabet

S. 11: Vi har et underskud på 6.637,- kr

S. 14, note 1: Vi har bemærket et stort beløb vedr. vandafgift. Det kan skyldes de forhøjede miljøafgifter (spm: Kan det hænge sammen med vandrørspængningen? Vores vandforbrug bør undersøges nærmere).

S.14, note 2: Stigning i viceværtudg. skyldes den ekstra vicevært til trappevask (jvfr. beretning).

S. 14, note 3: Blikkenslager: Bl.a. Udskiftning af faldstamme, 2. sal th, rep./udskiftn. af div, radiatorer.

Derefter koncentrerede debatten sig om værdiansættelsen

Andelskronen er faldet fra 19,82 (2007) til 16,06 fordi værdien er beregnet ud fra den off. vurdering, mens den i 2007 blev beregnet ud fra en valuarvurdering.

Best. har ikke haft intentioner om at ændre praksis i vurderingen *mod* andelshavernes ønske, men er udelukkende interesseret i at ejendommens værdi beregnes på et afbalanceret grundlag. Med de nuværende priser på boligmarkedet, har best. skønnet at en valuarvurdering ville komme til at ligge tæt på den off. vurdering. På denne baggrund - og for ikke at belaste vores økonomi med en måske unødigt udgift på 10-15.000 kr til en valuar - valgte best. den off. vurdering som et 'udgangspunkt' (man kan fx ikke 'uden videre' fortsætte med valuarvurderingen på de 29 mio), men *hvis* generalforsamlingen ønsker ejendommens værdi/ andelskrone beregnet ud fra en valuarvurdering, kan den naturligvis beslutte det (den nuværende valuarvurdering er gældende endnu 3 måneder).

Diskussion: Efter en del debat var det klart at man ønskede en valuarvurdering (der forelå også forslag herom fra Preben K og Birret W).

Regnskabet må herefter tilpasses den nye værdiberegning. Best. foreslog at vurdering-en blev foretaget af en anden valuar end de to foregående vurderinger.

Forslag:

1. Valuarvurdering foretages snarest, og regnskabet tilpasses den ændrede værdiberegning.
2. Ny valuarvurdering foretages inden næste generalforsamling således at man på den baggrund kan tage stilling til værdiansættelsen

Forslaget vedtaget (der forelå fuldmagt at stemme for til Philip F fra Preben K og Birret W).

Ad pkt 4

S. 20 i regnskabet:

Boligafgiften forslås forhøjet med 5%

Forslaget vedtaget

Budgettet bør indeholde en post til valuarvurdering. Forslag: 16.000,- kr

Forslaget vedtaget

Budgettet bør indeholde en post kaldet 'nyanskaffelser': Forslag 50.000,- kr

Forslaget vedtaget

Ad pkt. 5

- a) Jvfr. formandens beretning. Forslaget vedtaget.
 - b) Forslaget vedtaget under hensyntagen til opgangens æstetik
 - c) Forslaget vedtaget
 - d) Forslaget vedtaget (batteridrevne)
 - e) Bestyrelsen foreslår et åbent best.møde i kvartalet. Der er foreløbig afsat 2 møder: 2.9. og 25.11., begge dage kl. 19.00. De næste vil senere blive meddelt.
- Forslag fra Preben K, Birret W og Philip F om valuarvurdering: Se u. pkt. 3
Forslag fra Preben K, Birret W og Philip F om valg af ny administrator: Se u. pkt. 7

Ad pkt. 6:

Sven Hylleberg Valgt.

Birret W har ikke meddelt til best. om hun er interesseret i valg. Best. foreslog herefter Philip F som suppleant. Philip valgt.

Ad pkt. 7.

Forslag fra Preben K, Birret W og Philip F om valg af ny administrator.

Philip fortrød at han var medforslagsstiller. Kunne derfor ikke støtte forslaget.

By og Bolig valgt.

BDO Scanrevision valgt.

Ad pkt. 8:

Philip: Problemer med enkelte af radiatorerne i lejligheden. Udgifter hertil påhviler ejendommen.

Philip nævnte problemer med utættest og tærede vinduer på 4. sal. Opfordring: undersøg omfanget og meld tilbage (vedligehold af udvendige vinduer påhviler ejendommen, indvendigt er det andelshaveren selv)

Frederiksberg d. _____ 2008-07-04

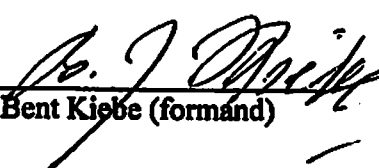
  

Bent Kiebe (formand) Jens Bendtsen (næstformand) Sven Hylleberg (sekretær)

Tilføjelse til referat af ordinær generalforsamling d. 2.7.08

I henhold til beslutningen på generalforsamlingen vedr. valuarvurdering er andelskronen herefter fastsat til 17,77

Frederiksberg d. 6/7 2008


Bent Kjøbe (formand)


Jens Bentsen (næstfmd)


Sven Hylleberg (sekretær)