

Referat af ordinær generalforsamling

A/B Vodroffsvej 13 A-B

20.06. 2016

Til stede: Plan A: Michael S, 2. sal: Jens B. 3. sal: Janus K-R, Sven H, 4.sal: Michelle F, Jesper R. 13B: Stina V.K.

1) Valg af dirigent og referent

Dirigent: Jesper

Referent: Michelle

Forsamlingen godkender dagsordenen og indkaldelsen.

2) Bestyrelsens beretning

Vi har i år sagt farvel til Pernille og Thomas – og deres katte – og god dag til Stina: Vi siger velkommen og vi håber du synes det er rart at bo her.

Bestyrelsen har fået nye medlemmer – Janus og Kirsa er som suppleanter trådt ind i bestyrelsen da Jens og Sven i november valgte at stoppe. Vi vil gerne sige et stort tak for det kæmpe arbejde I har gjort i mange år – den nye bestyrelse føler sig lidt grønne i sammenligning, men vi er glade for at I er lige i nærheden, når der er noget vi ikke helt forstår!

Økonomi:

Janus og Michelle fra bestyrelsen, har sammen med Jens fra den gamle bestyrelse, været til regnskabsmøde/gennemgang hos administrationen By og Bolig.

Det var en meget positiv oplevelse, By og Bolig virker som om de har meget tjek på det, de kender vores forening rigtig godt synes også at det går fint med foreningens økonomi

Ejendommens valuarvurdering er i år steget med 1 million så den nu lyder på 32.500.000.

Ved årsskiftet fik vi et nyt og godt lån. Vores gamle lån udløb, og vi har de seneste år fulgt udviklingen i renten og været klar til en evt. omlægning. Tidligere havde vi et rentetilpasningslån og vi var heldige at kunne konvertere det gamle rentetilpasningslån til et fast forrentet lån.

Vi har i år (næsten) ikke haft en oversvømmelse i kælderen. Dvs. der har ikke været skybrud, men kloakreoveringen på Vodroffsvej har forårsaget at vores nabo i Vodroffsvej nr. 11 for en måneds tid siden fik deres kælder fyldt med kloakvand. En del af det kloakvand kom desværre også ind til os. Nogle af de ting vi havde til at stå nede i den bagerste kælder hvor vi har lavet opbevaringsfelter, er blevet ødelagt. Værst gik det ud over Stina's ting. Derudover oplever vi at hver gang der har været et skybrud eller kraftigt regnvejr er væggene tilsyneladende gennemvædede og bestyrelsen arbejder på en løsning med evt. indkøb af affugtere som vi selv kan gå ned og tænde.

Der er godt gang i den fælles gård og gårdtoiletet. Der er blevet gjort endnu et forsøg på at plante græs og vi håber at det

denne gang på mirakuløs vis får fat. Senest har der været en mail udveksling hvor andelsforeningen i nr 14-16 har bedt om at der bliver ryddet lidt bedre op og den grå kat ikke bruger plænen som kattebakke. Vi har svaret dem og lovet at gøre opmærksom på det her på generalforsamlingen og til gengæld bedt dem om at få fjernet det skrald der stadig hober sig op på hjørnet af Stinas lejlighed.

Sidste år fik vi ikke holdt vores fælles arbejdsdag – vi håber at vi i år kan finde en dato i august f.eks. 28/8 og mødes et par timer og få plantet lidt i krukkerne, ordnet lidt hvor det måtte trænge.

Ellers er det meste af arbejdet i bestyrelsen i år gået med at researche på Michaels forslag om at inddrage en del af loftet til en ny bolig.

Jens B forklarer først om baggrunden for Michaels forslag om at købe en del af det fælles loftareal for 1.000.000 kr. og derpå etablere en ny lejlighed. Håbet er at kunne bidrage positivt til foreningens fælles økonomi og bruge overskuddet på fælles goder f.eks. en elevator.

Janus fremlægger herefter bestyrelsens research:

Bestyrelsen har undersøgt regler for, krav til og muligheder for opførelse af en bolig på Vodroffsvej 13A, 5th

1. Hvorfor har bestyrelsen undersøgt regler, krav og muligheder for en evt. oprettelse af en bolig på 5. sal th? Michael har spurgt om han måtte købe loftsetagen th og tagterrassen.

Flere i bestyrelsen har ikke umiddelbart været tiltrukket af forslaget, men en samlet bestyrelse har set det som en del af sit opdrag at undersøge regler, krav og muligheder for en eventuel oprettelse af en bolig. Selv om arbejdet er sat i gang på foranledning af Michael, er det vigtigt at understrege at vi har set os forpligtet til at undersøge mulighederne på et generelt niveau. Det vil sige at selv om Michael ønsker at købe arealet som en andelsbolig, har vi set det som vores opgave at undersøge hvilke boligtyper, der vil være mest hensigtsmæssige for Andelsboligforeningen eventuelt at oprette. Med andre ord, hvilken boligtype er det i højest grad i foreningens interesse eventuelt at oprette - en andelsbolig, en lejlighed eller en ejerbolig?

Fordi vi har ønsket at arbejde med mulighederne i foreningens interesse og på et generelt niveau, har Michael ikke været en del af arbejdsgruppen.

Vi har i denne forbindelse rådført os med forskellige instanser. Vi har holdt et møde med Frederiksberg Kommune By- og Miljøafdeling, ved bygningskonstruktør og sagsbehandler Niels Andreasen, vi har mødtes med vores administrator Søren Kornum, der har været gennem identiske processer tidligere, vi har talt med Pernille Steman fra byggesagsarkivet ved Frederiksberg Kommune, Søren fra Frederiksberg VVS og Thor, Kirsas kæreste der også er ejendomsmægler.

2. Hvilke forhold har vi undersøgt?

Forsyningsstreng

Varme og vand OK, siger Søren fra Frederiksberg VVS, siger at det max vil belaste med 10 kilowatt, og det kan vores anlæg godt klare.

Elevator

Vi har holdt fundet ud af at elevator ikke er et krav fra Kommunen, da der allerede er beboelse på 5. sal.

Parkeringsfond

I tilfælde af oprettelse af en bolig skal der også oprettes en parkeringsplads. Alternativt kan man søge dispensation og få lov til indbetale 262.000 til en parkeringsfond. Det er en politisk beslutning om dispensationen gives.

Bebyggelsesprocent og lokalplan

For at oprette endnu en bolig på adressen vil det kræve en dispensation. Der har gennem ca. 100 år eksisteret den regel i Frederiksberg Kommune, at opholdsarealet på en given matrikel skal udgøre 50% af boligernes etageareal og 10 pct. af erhvervsarealet. Det vil i vores tilfælde sige ca. 660 m² ved oprettelse af en lejlighed på 120 m². Vi kan ud fra matrikelkortet aflæse at vores opholdsareal udgør 180 m² inklusive tagterrasse. Vi vil ved oprettelse af en bolig også afgive opholdsareal i form af tagterrassen. Disse to forhold, det utilstrækkelige opholdsareal samt yderligere nedlæggelse af opholdsareal (tagterrassen) betegner Niels Andreasen fra Frederiksberg Kommune på den måde at "det lyder ikke som noget, der kan forventes godkendt". Hvis man skal gøre sig håb om at få opførelsen af en evt. bolig godkendt på dette grundlag, skal man som minimum oprette et andet opholdsareal, der bidrager til kommunens almene tilstand. Som eksempel nævner Niels Andreasen en grøn taghave, eller et nyt gårdanlæg (som vi fik i 2013). Der "skal noget andet på bordet", som han formulerer det.

Hvis man på baggrund af reglerne undrer sig over at opholdsarealet kun udgør 180 m², skyldes det at ejendommen oprindeligt blev opført med dispensation. Der var altså fra begyndelsen langt fra det opholdsareal, der kræves. Vi kan ligeledes se at der tidligere har været ansøgt om dispensation for at oprette boliger i loftslokalerne, og at det er blevet afvist. Vi har ligeledes fået oplyst at kommunen ved en ansøgning om dispensation vil gå tilbage i arkivet og lægge tidligere afgørelser til grund for ansøgningen.

Vi har desuden fået at vide af kommunen, at de er meget opmærksomme på at befolkningstætheden og befolkningstilvæksten i netop denne krog af kommunen, der anses for at være meget overbebygget allerede.

Bygningsreglementet – loftsrum, isolering m.m.

I forhold til at oprette bolig gælder der de samme krav som til en ny bolig. Det vil sige at der gælder særlige forhold når det kommer til lysforhold, redningsåbninger, loftshøjde, isolering (40-45 cm) etc. Desuden skal vi være opmærksom på at opbevaringsrum til alle lejligheder er et krav. Her vil man så skulle etablere de afgivne loftsrum et andet sted i bygningen. Her vil det være naturligt at være opmærksom på de problemer med vand i kælderen, der gør sig gældende for vores ejendom, hvor der senest i sidste uge i forbindelse med skybruddet trængte vand ind i kælderen.

Boligtyper

Hvis vi beslutter os for at gå videre med sagen, og hvis Frederiksberg Kommune vil give dispensation, er der mulighed for at etablere tre forskellige slags bolig på 5. sal: En ejerbolig, en andelsbolig eller en lejebolig.

Ejerbolig

Hvis man laver en ejerbolig, skal huset deles op i to, organisatorisk. De eksisterende lejligheder skal organiseres som én samlet ejerlejlighed. Og den nye lejlighed på loftet skal være én ejerlejlighed. Således vil ejendommen ved denne løsning blive organisatorisk opdelt i to ejerlejligheder. Under den ene ejerlejlighed ligger så andelsforeningen. Der vil være en række minoritetsbeskyttelseshensyn i forhold til lejligheden på loftet.

Man skal her have to generalforsamlinger om året, en i andelsboligforeningen og en i ejerlejlighedsforeningen. Der ligger omkostninger i modellen, men der er muligheder for indtjening. Hvis man går i gang, skal markedet jo helst ikke brage sammen. Det er et sats, en risiko, som der er overalt når man vil tjene penge.

Herunder vil der være to muligheder:

- 1) Foreningen står for opførelsen af lejligheden og er altså bygherre.
- 2) Man frasælger loftsarealet og overlader opførelsen af en loftslejlighed til entreprenør, og giver ham fortjenesten.

Søren Kornum fra By & Bolig har fortalt bestyrelsen at hvis det skal kunne betale sig, skal man selv stå for entreprisen. Ellers ryger fortjenesten.

Andelsbolig

Ved oprettelse af en andelsbolig anbefaler Søren Kornum at vi sælger arealet til en indskudspris pr. kvadratmeter der svarer til de allerede eksisterende lejligheder i ejendommen, og at boligafgiften forholdsmæssigt i forhold til den nye lejligheds størrelse skal svare til den boligafgift, de allerede herboende andelshavere betaler. Køber af andelen vil så kunne forbedre

lejligheden og evt. sælge den til en værdi for andelens købssum plus forbedringer.

Hvis man opretter en ekstra andel, vil andelskronen falde, da man opretter en ekstra andel, dvs. at formuen skal deles op i yderligere én del. Derudover fjerner man et attraktivt fællesareal. Men andelskronen vil samtidig stige, da der tilgår foreningen en fortjeneste, samt en løbende månedlig ekstraintægt i form af den nye andels boligafgift. Det vil være usikkert hvad facit bliver.

Det påhviler foreningen at afgrænse området, det vil bl.a. sige brandvægge, vandstik, lydisolering etc. så den nye andelshaver ikke skal lave arbejde der griber ind i de andre lejligheder, og således at det er bestyrelsens ansvar at installationer og afgrænsninger er opført ordentligt. Der vil formentlig opstå en diskussion om hvem der skal erholde vinduerne, foreningen eller den nye andelshaver eller en kombination. Der vil også opstå forhandlinger på andre punkter, vægge etc.

Køber skal selv betale de 262.000 til parkeringsfonden, hvis dispensation gives kommunalt.

Prisen for tagterrassen skaleholdes af køber efter en nøjere udregning af dens værdi.

Foreningen vil få nogle udgifter til det den skal opføre efter forhandlingen.

Når der kommer flere andelslejligheder, vil andelsværdien af den enkelte lejlighed falde. Men den vil stige igen som følge af den øgede indtjening, Søren Kornum vurderer at det vil gå nogenlunde lige o-p-op.

Lejebolig

Endelig kan man oprette en lejelejlighed. Andelsboligforeningen er bygherre på projektet, og man vil kunne leje lejligheden ud for måske 20-25.000 kr. om måneden – uden bopælspligt, når det gælder den første lejer. Det er der et marked for. Man skal selv stå for opførelsen, og man skal drive udlejningsforretning, men til gengæld vil man få en langstrakt fortjeneste.

Vi er blevet anbefalet lejelejlighedsmodellen af Søren Kornum, da man som forening her selv ikke skal afgive kontrol over istandsættelsen, og man som nævnt for en nogenlunde sikker langstrakt indtjening.

Både for leje- og ejermuligheden gælder det at det vurderet vil koste ca. 1,2 mio kr. at opføre en beboelig lejlighed på loftsetagen inklusive vand, køkken, gulve, elektricitet, faldstammer, lydisolering, specialister til rørgennemføringer, vinduer, evt. kviste, isolering etc.

Man kan i lyset af disse tre modeller diskutere om omfattende byggearbejde, udlejningsvirksomhed og frasalg af fælles opholdsarealer er aktiviteter der flugter med foreningens målsætning i vedtægterne, som er at eje og drive en andelsboligforening. Det er en tolkningssag, men det er en diskussion man kan tage.

Vi lægger hermed op til en diskussion og afstemning om hvorvidt bestyrelsen skal fortsætte arbejdet med henblik på at oprette en bolig i Vodroffsvej 13A, 5th. Vores vedtægter specificerer at en beslutning om frasalg af fælles areal skal vedtages med mindst syv stemmer for. I tilfælde af at der er mødt mindre end syv andelshavere op, kan fem stemmer for forslaget udløse muligheden for at indkalde til en ny, ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med $\frac{3}{4}$ af stemmerne, uanset hvor mange fremmødte der er på denne ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsen er af administrator blevet vejledt til at vi også i dag henholder os til denne regel for at have et realistisk beslutningsgrundlag at gå videre på, også selv om en evt. oprettelse af en lejebolig ikke kræver et frasalg, men blot kan anses som en væsentlig ændring, der således kun kræver et flertal på 2/3.

Efter fremlæggelsen af researchen diskuterede de fremmødte på generalforsamlingen for og i mod, og Michael trak sit forslag tilbage da han mente at der var for meget modstand.

Beretningen godkendt

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisions-

beretning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Regnskabet gennemgået og godkendt.

Værdiansættelsen godkendt (27,29)

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt.

ændring af boligafgiften.

Drifts- og likviditetsbudget gennemgået og godkendt

Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift. Vedtaget..

5. Forslag

a. Vedtægtsændringer jf. bilag.

Det er By og Bolig der har justeret i vores vedtægter og foreslår ændringer der tillader en lettere procedure hvor bestyrelsen bl.a. kan underskrive digitalt og hvor indkaldelser og referater kan sendes elektronisk fremover.

Alle vedtægtsændringer blev oplæst og herefter enstemmigt vedtaget.

6. Valg af formand

På valg for 1 år er formand Michelle Francati

Michelle Francati genvalgt.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg for to år er fungerende næstformand Janus Køster-Rasmussen og sekretær

Kirsa F Olesen. Janus Køster-Rasmussen og Kirsa F Olesen genvalgt.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Jesper valgt som suppleant.

9. Valg af administrator

By og Bolig genvalgt

10. Valg af revisor

BDO Revisionselskab genvalgt

11. Eventuelt

Vi taler om hvilke ting der trænger til en kærlig hånd i løbet af det næste år. Sven foreslår at vi får restaureret hoveddøren der ikke ser pæn ud, samt får et tilbud på istandsættelse af opgangen. Michael, Plan A nævner Plan A's bundstykker på facadens vinduer. Også fliserne i porten sidder løse og vi aftaler at her nok også bør males. Vi aftaler at indhente et samlet tilbud hos en maler Michael kender. Samt at bede vores murer Kim om at fæstne fliserne i porten.

Derudover skal der indkøbes ny røgalarm til opgangen. Vi beslutter at holde en fælles arbejdsdag d. 28/8.

Da vi forlader Plan A's lokaler hører vi den triste nyhed at Preben Kaspersen 5th samme dag er død. Alle fremmødte er enige om at sende en buket til Lise, samt en bærebuket.

Frederikberg d. 4 / 8 2016

Jesper R. Jensen

Jesper R (dirigent)

Michelle Francati

Michelle Francati (formand)

Janus Køster-Rasmussen

Janus Køster-Rasmussen (næstform.)

Kirsa Freimann-Olesen

Kirsa Freimann-Olesen (sekretær)