

Referat af generalforsamling i AB Vodroffsvej 13 A-B

Fremmødt: Michelle (4th), Janus (3th), Michael (Plan A), Jesper (4tv), Sven (2tv), Cecilie (2th), Stina (13B) og Kirsa (5tv). Afbud fra Jens (2tv).

1. Valg af dirigent og referent

Michelle foreslog Jesper som dirigent, hvilket han accepterede. Janus meldte sig som referent. Jesper konstaterede at Generalforsamlingen var lovligt indkaldt og gav derefter ordet til Michelle og Janus, der på bestyrelsens vegne fremlagde årets beretning.

2. Bestyrelsens beretning

Næstformand Janus og formand Michelle stod for beretningen.

Vi har sagt farvel til Lise, og Kirsa er flyttet op i 5tv. Martin og Cecilie er så flyttet ind i 2th. sammen med deres piger Gro og Ene, et varmt velkommen til dem!

Jesper har desuden fået en ny lejer, der hedder Laura og er fra Slovenien, hun studerer på CBS. Stina fremlejer pt. sin lejlighed til en designer der hedder Cecilie.

I løbet af året der gik fik vi afholdt vores arbejdsdag, hvor der bl.a. blev rengjort gårdtoilet, olieret havemøbler, malet tagetagemøbler og købt grønne planter til tagterrassen. Kirsa vander fortsat planterne på tagterrassen, der bliver brugt flittigt i det gode vejr, dejligt!

Bestyrelsen har holdt møde med Birgit Kornum fra By&Bolig, og økonomien i foreningen er god.

Vi har fået foretaget en del reparationer i år. Opgangen er blevet malet, facaden er blevet malet, og så har vi fået repareret de to facadeornamenter, der sidste år var begyndt at smuldre. Rubin Stuk, der forestod reparationen, fortalte at netop de to ornamentter var særligt medtagne på grund af vand, der var sevet ind i konstruktionen. De forudser at også de øvrige ornamentter skal skiftes med tiden.

Vi har desuden fået restaureret vores hoveddør. Ydersiden er blevet pæn, men vi er ikke tilfredse med arbejdet på indersiden af døren. Vi regner med at døren får endnu en omgang i forbindelse med at vi får gulvet på tagterrassen slebet ned og olieret og gelænderet samme sted malet.

Sven fortalte om den vandskade, der opstod i marts i etageadskillelsen mellem hans og Jespers lejlighed, og som gik hårdt ud over Sven og Lindas lofter, vægge og gulve. Sven fik hurtigt lukket for hovedhanen i Plan A's kælder i samarbejde med Michael. Vi vedtog at Michael sørger for at få låsen til Plan A's kælder skiftet ud, så den kan låses op med vores hoveddørsnøgle, og så alle kan komme hurtigt til hovedhanen. Derefter arrangerer vi en instruktionstur ned i kælderen, så alle kan se hvor hanen er, hvis der skal lukkes for den.

Vandskaden hos Sven opstod i de helt nye rør, opsat 2017 af Frederiksberg VVS i forbindelse med vores store udskiftning af ejendommens stigestrange. Frederiksberg VVS har endnu ikke sendt os en regning for arbejdet, og vi påtænker fra bestyrelsens side at indhente tilbud fra andre VVS-firmaer til de to sidste etaper af rørbetjeningen, der gerne skulle være udført inden for de kommende fem år. Vi påbegynder ikke de sidste to etaper, før alt omkring betaling af den første etape er på plads.

Så har vi haft en murer ude og besigtige Jespers altan, hvorfra der tidligere er løbet vand ned i karnappen til Sven og Jens' lejligheder. Mureren sikrer Jespers altan for nu, men på sigt skal bestyrelsen og Jesper sammen lægge rammerne for en mere langtidsholdbar løsning, der gør altanens vandrette overflade mere tidssvarende.

Vi har desuden fået rotter under fortovet ved vores facade i forbindelse med gravearbejdet i fortovet sidste sommer. Der er sat rottefælder op, og vi samarbejder med Frederiksberg Kommune om problemet.

3. Fremlæggelse af årsregnskab

Michelle fremlagde årsregnskabet.

Overordnet har foreningen en god økonomi. Vi sparer lidt op hvert år, og det er godt, da vi på den måde har råd til at lave større vedligeholdelse og reparationer frem mod 2025, hvor vi potentielt skal til at betale afdrag på det af vores to lån, der er afdragsfrit. Bestyrelsen er i kontakt med By&Bolig, der holder os orienteret om hvorvidt det evt. kunne være opportunt at omlægge lånet inden da. Men vi skal have råd til at begynde at afdrage i 2025. Af aktuelle større vedligeholdelsesopgaver kan nævnes stigestregene, og så skal vi sandsynligvis til at kigge på nogle af ejendommens vinduer inden for de nærmeste år.

Af andre hovedpunkter kan nævnes at ejendommen er vurderet til 36 mio kr. mod 33,5 mio året før. Vores likvide midler består af omkring 900.000 kr, minus 200.000, der er sat til side til når vi en dag får en regning fra Frederiksberg VVS. Vores gæld i ejendommen er på ca. 9 mio kr.

Bestyrelsen foreslår, i henhold til revisors anbefaling, en andelskrone på 31,2690 kr.

Årsregnskabet blev godkendt af generalforsamlingen.

4. Fremlæggelse af budget

Michelle fremlagde næste års budget, hvor den mest iøjnefaldende post er at der er sat 228.000 kr af til næste etape af renoveringen af stigestregene og renoveringen af facadeornamenterne, der er udført i indeværende regnskabsår.

Budgettet blev godkendt af generalforsamlingen.

5. Forslag

Janus havde to forslag til ændringer i vores husorden.

Første forslag:

Husorden for Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13A og 13B

Støj

Punkt to under denne overskrift foreslås ændret fra

Brug af støjende maskiner (fx boremaskiner, slibemaskine o.lign.) er ikke tilladt efter kl. 20.

til

Brug af støjende maskiner (fx boremaskiner, slibemaskine o.lign.) er ikke tilladt efter kl. 20, og inden kl. 10 på lør-, søn- og helligdage.

Der var ingen stemmer imod forslaget, der derfor blev vedtaget af generalforsamlingen.

Andet forslag:

Husorden for Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13A og 13B

Husdyr

Dette punkt foreslås ændret fra

Der må ikke holdes hunde og eksotiske husdyr i foreningen.

til

Der må ikke holdes større hunde (over 35 cm i skulderhøjde) og eksotiske husdyr i foreningen. Hunde skal være i snor på foreningens fællesarealer, og det påhviler hundens ejere at bortskaffe hundens eventuelle efterladenskaber. Al husdyrhold sker under hensyntagen til foreningens beboere.

Der var ingen stemmer imod forslaget, der derfor blev vedtaget af generalforsamlingen. Janus sørger for at opdatere husordenen, og sende kopi til By&Bolig.

6. Valg af formand

Michelle er ikke på valg i år og fortsætter altså.

7) Valg af medlemmer til bestyrelsen

Janus var på valg for to år og blev valgt uden indvendinger.

8) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Jens havde på forhånd informeret Michelle om at han var på valg, og blev valgt for ét år uden indvendinger.

9) Valg af administrator

By&Bolig blev genvalgt som administrator uden indvendinger.

10) Valg af revisor

BDO blev genvalgt uden indvendinger

11. Eventuelt

* Stina ønsker en ny lås i kælder døren under 13B, da hun ikke kan låse den nuværende lås op. Det blev aftalt at Michael får låsesmeden til at skifte låsen, så vi kan bruge vores hoveddørsnøgle der også.

* Michael ønsker et ny gadedørparti til Plan A, da den nuværende er dårligt konstrueret og slidt op. Det blev aftalt at han indhenter tre tilbud på et nyt dørparti, som foreningen bekoster inden for rimelighedens grænser.

* Michelle opretter en hjemmeside, hvor vi kan lægge papirer som vedtægter, husorden mm. op, så alle altid kan tilgå dem der. Der vil vi også kunne gøre opmærksom på ting, der skal ordnes i ejendommen, som småreparationer, gaver til vores forretningsforbindelser og lignende. Hjemmesiden sættes op, så alle får notifikationer på e-mail eller sms, når der er nyt på siden. Siden vil få en adgangskode så kun os beboere har adgang.

* Sven henstiller til at alle får ringeklokker, så vi slipper for at banke på hos hinanden.

Bestyrelsen takker for gode forslag og flot fremmøde i en positiv ånd.

Frederiksberg, 19. juni 2018

Michelle Francati

Michelle Francati
Formand

Janus Køster-Rasmussen

Janus Køster-Rasmussen
Næstformand

Kirsa Freimann Olesen

Kirsa Freimann Olesen
Bestyrelsesmedlem