

Referat, ordinær generalforsamling AB Vodroffsvej 13A-B

18. juni 2020 kl. 19:30, Plan A's lokaler

Til stede: Michelle (formand) og Filip, 4th; Janus (næstformand), 3th; Jens (bestyrelsesmedlem), 2tv; Sven, 3th, Jesper (suppleant), 4tv; Martin (suppleant), 2th, Michael og Michael, Plan A samt Mette, 13B.

1) Valg af dirigent og referent

Formanden foreslog Jesper som dirigent, hvilket han accepterede. Jens foreslog Janus som referent, hvilket han accepterede.

2) Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen orienterede om forskellige tiltag og begivenheder i løbet af det forgangne år siden sidste generalforsamling, bl.a.:

* Vi har fået ny andelshaver! Velkommen til Mette i 13B, der købte andelen af Stina og flyttede ind i den første del af året. Mette bor i lejligheden med sin datter Liva.

* Så har vi fået omlagt vores lån til en lavere rente. Omlægningen har kostet omkring 300.000 i kurstab, men til gengæld sparer vi i omegnen af 60.000 i renteudgifter hvert år i forhold til det tidligere lån.

* Filip er påbegyndt arbejdet med at etablere en legeplads samt buske på græsplænen i midten af den nordlige del af gården. Arbejdet foregår i samarbejde med de to andre foreninger i gården, og projektet vil blive betalt i henhold til den fordelingsnøgle, vi også benyttede os af, da vi renoverede gården: Prinsesse Maries Allé 14-16 giver 50 pct., Prinsesse Maries Allé 12 giver 25 pct. og vi i Vodroffsvej 13A-B giver 25 pct – et beløb der for vores vedkommende formentlig vil beløbe sig til omkring 30.000 kr.

* Vi har haft rotter i kælderens – de kom ind via en defekt faldstamme, der nu er udbedret. Flere beboere har hørt rottelignende lyde fra faldstammerne, så vi frygter at de er internt i vores system. Vi har fået sat nye fælder op ved indgangen til systemet, og håber at det er tilstrækkeligt. Vi planlægger desuden at få sat "gravide damer" op hvor det er muligt, altså rør med udposninger på, så rotter ikke kan kravle op inde i rørene.

* Så bad Plan A om huslejeudsættelse til september pga. Corona-krisen, og det har de fået.

* Vi har fået lavet vores dørtelefon, der var i stykker. Vores faste firma, der var her, lavede en del skader i opgangen, som de har forsikret at de vil udbedre.

* Vi har fået afslebet og olieret tagterrassen, så den nu står klar til brug.

3) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Bestyrelsen indstillede til en forhøjelse af andelskronen fra 38,1660 til 40,3336, i henhold til valuar Bente Kjølhedes rapport.

Forhøjelsen af andelskronen, og dermed værdiansættelsen, blev vedtaget.

Bestyrelsen foreslog, at foreningen fastfryser valuar Bente Kjølhedes nuværende værdiansættelse indtil videre, med den bemærkning at en enkelt beboer i tilfælde af fraflytning kan kræve udarbejdelse af ny valuarrapport, som denne beboer selv betaler. Generalforsamlingen kan desuden til enhver tid beslutte, at man ønsker en ny valuarrapport. Fastfrysningen af værdiansættelsen blev vedtaget på de ovenfor nævnte vilkår.

Janus fik siden at vide af Birgit Kornum fra By & Bolig, at fastfrysningen først kan vedtages fra 2021, men nu er generalforsamlingens drøftelse på området i hvert fald noteret.

Bestyrelsen gennemgik desuden årsregnskabet bl.a. med fokus på den under pkt. 2 omtalte låneomlægning.

Af andre markante punkter i gennemgangen af årsregnskabet kan nævnes:

* Også i år har vi sat et større beløb af til vedligeholdelse, så vi lægger til vores kassebeholdning og dermed kan slippe med at låne et tilsvarende mindre beløb, når vores projekter om elevator, altaner, vinduer og isolering af gavl som forventet går igennem i 2020 eller 2021.

* Ejendommens værdi er vurderet til 44.815.262 kr., heri indberegnet de verserende projekter om elevator, altaner, vinduer og isolering af gavl.

4) Status på projekterne vedrørende elevator, altaner, vinduer og isolering af gavl.

Vores projekter er blevet forsinket noget af corona-krisen. Vi skrider jo fortsat frem efter etape-modellen, hvor alle projekter skal være på omgangshøjde, før vi bevæger os videre til næste etape.

Her følger en status for projekterne, fremlagt af Jens og Michelle:

* Elevator (Jens): Vi står foran at skulle søge om myndighedsgodkendelse sammen med firmaet Min Elevator. Der hersker fortsat uklarhed om de planlagte tiltag ifht. brandsikring er tilstrækkelige. Hvis dialogen mellem Min Elevator og den brandsagkyndige viser sig, at det ikke er tilfældet, står vi i en ny situation mht. brandsikring og økonomi, som vi så må tage stilling til.

* Altaner (Michelle): Altanprojektet er sendt til myndighedsgodkendelse hos kommune via firmaet Min Altan, og vi afventer.

* Vinduer og isolering (Michelle): Michelle og arkitektfirmaet er fortsat i dialog omkring udformningen af vinduerne. Vi vil gerne være sikker på at vi har et forslag, som vi er glade for, og som vores nabo CityApartments samtidig kan acceptere, før vi igen holder møde med dem. Derefter skal forslaget indsendes til kommunen.

Der er altså endnu et stykke vej med projekterne, men bestyrelsen arbejder ufortrødent derudaf.

5) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til beslutning og evt. ændring af boligafgiften.

Michelle gennemgik budgettet for 2020/2021, også her var de mest iøjnefaldende poster det beløb, vi sætter tiul side til vedligeholdelse for at mindske størrelsen af det lån vi skal optage til vores byggeprojekter, samt den store rentebesparselse vi opnår på årlig basis efter omlæggelsen af vores lån.

Bestyrelsen foreslog at holde boligafgiften uændret, hvilket blev vedtaget.

6) Forslag

Udgår

7) Valg af formand

Først aktuelt i 2021

8) Valg af næstformand

Næstformand Janus Køster-Rasmussen var på valg for to år og blev genvalgt. Tillykke!

9) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Suppleanterne Martin og Jesper var på valg for ét år og blev genvalgt. Tillykke!

10) Valg af administrator

By & Bolig blev genvalgt som administrator.

11) Valg af revisor

BDO blev genvalgt som revisor.

12) Eventuelt

* Her gennemgik Filip legepladsprojektet i lidt nærmere detaljer.

* Michael & Michael indstiller til at vi næste år afholder generalforsamlingen tidligere på aftenen, f.eks. kl. 18:30.

* Janus forhørte sig om nogen havde oplevet gener fra han families lille hund Echo, der har boet i foreningen siden september 2019, i form af gøen, efterladenskaber eller andet. Alle svarede, at de ingen former for gener havde oplevet, og at de kun havde gode oplevelser med hunden.

Frederiksberg, 7. juli 2020

Janus Køster-Rasmussen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Karl Janus Køster-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-993782888952

IP: 195.137.xxx.xxx

2020-08-11 09:13:52Z

NEM ID 

Karl Janus Køster-Rasmussen

Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-993782888952

IP: 195.137.xxx.xxx

2020-08-11 09:13:52Z

NEM ID 

Jens Birger Blicher Bendtsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-990424921459

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-08-11 11:50:11Z

NEM ID 


Jesper Ronald Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-781365725757

IP: 94.101.xxx.xxx

2020-08-12 13:10:37Z

NEM ID 

Michelle Francati

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-242468473745

IP: 109.70.xxx.xxx

2020-08-17 07:34:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T5ZZM-MDCLX-EV802-CT67F-4EYH8-OV0DM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>