

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING A/B AMAGERVOLD

Torsdag, den 26. maj 2016 kl. 18:30 afholdtes andelsboligforeningens ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen blev afholdt i Kareten, Hollænderdybet 1.

28 andele var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt.

På bestyrelsens vegne bød formand Mogens Schneevoigt velkommen.

Første punkt på dagsordenen var valg af dirigent. Martin Klein blev valgt og konstaterede i øvrigt, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt, afholdtes rettidigt i henhold til foreningens vedtægter, og var beslutningsdygtig.

Endvidere deltog revisor Jacob Hjort Petersen fra Revisionsfirmaet Kreston CM og administrator Lene Gøde fra Deas A/S.

Referent Lene Gøde fra Deas A/S.

Dagsordenen var som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse
4. Forelæggelse af budget 2016 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
Nyt vaskeri
Skrivelse fra Sophie Echeverria
6. Valg til bestyrelse.
På valg:
Formand Mogens Schneevoigt
Bestyrelsesmedlem Lene Nielsen
Bestyrelsesmedlem Marianne Ploug
Mindst 1 suppleant
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Eventuelt.

Ad. punkt 2 – Bestyrelsens beretning.

Følgende beretning udsendt sammen med indkaldelse:

”Kære andelshavere

Det har været et spændende år, fyldt med interessante og vigtige opgaver for foreningens bestyrelse. Her kommer der en kort beretning, som vi håber, kan hjælpe med at kaste lidt lys på, hvad vi har lavet det sidste år.

Bestyrelsens arbejde har høj grad været præget af planlægning af VVS projektet, som blev endeligt godkendt ved den seneste ekstraordinære generalforsamling.

Projektet har desværre været genstand for en del forsinkelser.

Disse forsinkelser skyldes primært bestyrelsens beslutning om at sætte ingeniørarbejdet i udbud. Især på grund af prisen.

På baggrund af denne udbudsrunde har bestyrelsen valgt ingeniørfirma Bang og Beenfeldt. Det er vores forventning, at vi med denne virksomhed, har fået en dygtig og pålidelig samarbejdspartner som har den fornødne erfaring og ekspertise som kan sikre en succesrig gennemførelse af projektet.

Men valget af en ny rådgiver, har desværre forsinket arbejdet noget, da der skulle skitseres nye projektbeskrivelser af bygningen samt lejligheder skulle registreres igen. I skrivende stund forventer vi at arbejderne sendes i udbud indenfor en måned og derefter kan gå i gang medio august.

Der bliver selvfølgelig udsendt information, når der vides noget mere.

Finansieringen af dette store projekt vil højst sandsynligt betyde, at vi skal optage et nyt realkreditlån. Størrelsen på dette lån er dog stadig usikkert. Derfor kan vi desværre ikke tage en endelig beslutning om et konkret lån ved denne ordinære generalforsamling. Det må vente til en ekstraordinær generalforsamling, når vi er kommet lidt nærmere en konkret pris på udskiftningen af faldstammer.

Det er dog bestyrelsens anbefaling, at foreningens samlede realkreditlån skal genovervejes når vi alligevel skal optage lån til det kommende VVS projekt.

Det har tidligere været diskuteret, om foreningen skulle afholde en større udgift til renovering af trappeopgange.

Bestyrelsen mener, at det er ved at være på høje tid at se på dette.

Mange af trappeopgangene kunne virkelig godt bruge en kærlig hånd, så de kan fremstå indbydende og trygge. Det er dog bestyrelsens tanker, at det vil være dumt at få renoveret trappeopgangene før håndværkerne er færdige med at udskifte faldstammer. Så når VVS projektet er vel overstået, vil bestyrelsen prioritere at få gang i dette projekt.

Foreningens andelshavere har i de seneste år oplevet stigende udgifter til varme. En af grundene til disse stigende udgifter har været et varmeanlæg som i lang tid ikke har været justeret og rensset korrekt. Som generalforsamlingen besluttede sidste år, har vi fået gennemgået, rensset og justeret hele vores varmeanlæg. Endvidere har vi fået skiftet ventiler, som skal sikre en bedre fordeling af det varme vand. Resultatet af dette er, at vi har oplevet et fald på 13% i vores udgifter til varme. Bestyrelsen er yderst tilfreds med, at vi så hurtigt har kunnet se resultatet af foreningens investering.

Helt generelt mener bestyrelsen, at foreningen har det godt. Efter at vi har lavet en vedligeholdelsesplan, som vi kan følge i det daglige, føler vi at vi har fået et rigtig godt overblik over bygningens stand og vedligeholdelsesplanen hjælper os med at prioritere vedligeholdelsesarbejdet så vi får mest glæde af vores resurser. Fremgangsmåden med, at bruge opdaterede vedligeholdelsesrapporter som rettesnor til vores vedligeholdelsesopgaver er noget vi i høj grad ønsker at bruge i fremtiden.

Vores tidligere bestyrelsesformand Anders flyttede fra vores forening i februar. Bestyrelsen vil gerne bruge denne lejlighed til at takke Anders for det store arbejde, som han har bidraget med.

Økonomisk har foreningen det sundt og bestyrelsen finder resultatet for 2015 tilfredsstillende.

Bestyrelsen ser frem til den kommende generalforsamling d. 26. maj, og vi håber på et godt fremmøde.

På vegne af bestyrelsen - Mogens Schneevoigt"

Der var ikke spørgsmål og beretning blev godkendt.

Ad punkt 3 - Forelæggelse af årsrapport og værdiansættelse til godkendelse.

Årsrapport 2015 var udsendt sammen med indkaldelse 9. maj 2016 og revisor Jacob Hjort Petersen startede med at oplyse, at revisionen ikke gav anledning til forbehold (side 4-5) og gennemgik derefter årsrapporten i store træk, specielt side 24, hvor faktiske beløb blev sammenholdt med budget 2015.

På indtægtssiden er der større indtægt i vaskeriet, er nulstilling af forsikrings sag vedrørende brandskade og lidt renteindtægter vedrørende indestående i AL-Bank. Vand og el udgifterne er lavere og udgiften til drift af vaskeri er væsentlig højere. Formentlig en budgetfejl sidste år.

Gårdlauget er væsentlig højere, idet foreningen har dækket 76 % af udgiften til udskiftning af top på affaldstank.

Ejendomsskatten er faldet helt enormt på grund af grundskyldssagen og får fuld virkning i budgettet nu. Umiddelbart sker der ikke regulering med tilbagevirkende kraft, idet foreningens daværende bestyrelse skulle have anlagt sagen samtidig med A/B Markmandshus. Dette var man ikke opmærksom på, da man dengang mente, at den var anlagt i fællesskab.

Der var brugt kr. 358.749 på løbende vedligeholdelse og kr. 720.452 på genopretning/renovering. Fortrinsvis til tag og hætter, faldstammer og stigestrenge, ventiludskiftning på varme anlæg og maler (note 7)

Der er betalt skat kr. 6.698 af indtægten på mobilmast vedrørende tidligere år og fremadrettet vil udgiften budgetteret udgøre ca. kr. 1.000 årligt.

Året resultat er således på kr. 753.800 i forhold til budgetteret kr. 1.062.001 før hensættelser og afdrag på realkreditlån.

Den offentlige ejendomsvurdering er pr. 1. oktober 2012 uændret 70 mill. Der er benyttet valuarvurdering på kr. 91 mill. Valuarvurdering er gældende i 18 måneder og skal ved salg af lejligheder være gældende på handelstidspunkt.

Foreningens likviditet er anbragt i flere pengeinstitutter for at mindske risiko for tab og der er på nuværende tidspunkt gang i nedlæggelse af driftskonto i Bank Nordik og i stedet oprette driftskonto i Nordea. Dette burde ske uden gener for beboerne, da tilmeldte betalinger til betalingsservice aut. overføres. Det er bestyrelsens ønske, kun at anbringe foreningens likviditet i systemkritiske banker.

Efterfølgende blev statusposterne og andelsværdi på 61,466 pr. andelskrone gennemgået.

Der er reserve på 5 mill. til vvs-projekt og evt. fald i valuarvurdering og stigning i andelskronen udgør 23 %.

Der var spørgsmål til evt. yderligere stigning i andelsværdi, når vvs-projektet er afsluttet. Revisor oplyste, at dette måske kan ses i forbindelse med en efterfølgende valuarvurdering.

Der var ros til Glad Ejendomsservice. Det fungerer godt.

Der var ikke yderligere spørgsmål til årsrapporten, der ved afstemning blev enstemmigt vedtaget.

Andelskronens værdi på 61,466 vil således være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Ad punkt 4 – Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Revisor Jacob Hjort Petersen gennemgik budget 2016 og påpegede, at budgettet ikke indeholder stigning i boligafgift.

Der er budgetteret med kendte tal eller som sidste år. Foreningens udgifter til bl.a. ejendoms-skat, renovation, forsikring, gårdlaug kendes på nuværende tidspunkt. Det sædvanlige beløb, ca. kr. 500.000, til reparation og vedligeholdelse. VVS-projektet på ca. 8.5 mill. er ikke medtaget i budgettet.

Der er budgetteret med overskud på kr. 729.825 efter den sædvanlige hensættelse på kr. 200.000 og betalt prioritetsafdrag.

Der er ikke indarbejdet udgifter til yderligere belåning i forbindelse med igangsætning af vvs-projektet. Foreningen har så stor en likviditet, at det forventes at udgifterne i 2016 kan afholdes uden optagelse af yderligere lån.

Budget 2016 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad punkt 5 – Forslag.

Skrivelse fra Sophie Echeverria blev gennemgået.

Der var en del diskussion vedrørende efterladenskaber fra hunde på fortovet foran ejendommen. Flere mente, at det er svært at gøre noget ved, da det ikke vides, om det er fra hunde i ejendommen. Problemet er tilsyneladende blevet mindre, da der nu er opsat skraldespand i området. Der var forslag til opsætning af skraldespand specielt til hundeposer. Bestyrelsen vil tale med Glad om evt. tømning af en sådan.

Emnet vil blive taget op i næste nyhedsbrev.

Med hensyn til rygning på fællesarealer og i vaskeri, blev der gjort opmærksom på, at dette ikke er tilladt.

Dette emne vil også blive taget op i næste nyhedsbrev.

Forslag – Udskiftning af vaskerimaskiner.

Bestyrelsen stiller forslag om at udskifte 3 af 4 maskiner og samtidig udskifte administrations-systemet, så der bl.a. kan bestilles via nettet.

Udgiften anslås til kr. 111.000 + moms.

Vaskeriet er nu så forældet, at Electrolux har svært ved at skaffe reservedele. Bestyrelsen har indhentet flere tilbud og har valgt at foreslå at forsætte med Electrolux, da der er et meget fint samarbejde/service. Betaling for forbrug vil fortsat blive opkrævet sammen med boligafgiften.

Der var spørgsmål til vask på 30 grader, da den nuværende (nyere) maskine ikke kan dette. Bestyrelsen undersøger dette i forbindelse med bestilling.

Uændret mærke i sæbemidler.

Herefter blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Jimmy Christensen havde ved start af generalforsamlingen gjort opmærksom på indsendt forslag, der ikke var medtaget/omdelt.

Mogens Schneevoigt beklagede dette. Det var besluttet ikke at udsende forslaget, på grund af manglende forslagsstillere, men roste i øvrigt forslaget, da det var meget velbegrundet.

Udskiftning af v.v.-målere vil blive medtaget i vvs-projektet, således at der fremover kan fjernaflæses. Jimmy vil aflevere materialet til bestyrelsen på førstkommende bestyrelsesmøde, således at det kan indarbejdes i vvs-projektet.

Ad punkt 6 – Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsen har efter konstituering følgende sammensætning:

| | |
|---|------------------|
| Formand Mogens Schneevoigt | (på valg i 2017) |
| Bestyrelsesmedlem Lene Nielsen | (på valg i 2018) |
| Bestyrelsesmedlem Martin Klein | (på valg i 2017) |
| Bestyrelsesmedlem Marianne Ploug | (på valg i 2018) |
| Bestyrelsesmedlem Maria Bostrøm Nielsen | (på valg i 2018) |

Suppleant Jimmy Christensen
Suppleant Mia Birk Kendrup Mathar

Ad punkt 7 – Valg af revisor.

Jacob Hjort Petersen fra Revisionsfirmaet Kreston CM blev genvalgt.

Ad punkt 8 – Valg af administrator.

Deas A/S blev genvalgt.

Ad punkt 9 – Eventuelt.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke kan besluttes noget under dette punkt.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der som udgangspunkt holdes bestyrelsesmøde den 1. tirsdag i måneden.

Der vil blive udsendt nyhedsbrev, når tidsplanen for vvs-projektet kendes. Ingeniørfirma Bang og Beenfeldt har erfaring for, at beboere gerne vil have udført ekstraarbejder i forbindelse med ejendommens projekt, så det skal der nok blive mulighed for.

Det forventes, at der tages en side af en opgang ad gangen og varighed nok er ca. 3-4 uger.

Der blev opfordret til at bestille pudsning af trappevinduer og evt. en hovedrengøring af alle opgange. Istandsættelse af opgange er jo udsat til efter vvs-projekt.

Der ligger vist et tidligere arkitektprojekt vedrørende renovering af opgange, som kunne tages frem igen.

Bestyrelsen har planlagt at tage kontakt til YouSee for evt. at kunne indgå bedre aftale eller forhandle prisen.

Dagsordenens punkter var herefter behandlet og dirigenten afsluttede generalforsamlingen.

København S, den 9/6 - 2016



M. Klein






