

Referat af 29. oktober 2014, generalforsamling for AB NørreVedbæk

Til stede: Jes Østergaard Andersen, Dorthe Lemvig, Trine Vand, Thor Olesen (ref.), Olga Pkrovksaja, Anni Hoff, Anne Buch, Rasmus S. Palkinn og Helene Møller

Fuldmagter: Anni Hoff medbragte fuldmagt fra Katarina Egsgaard

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Ved Marianne Faber
 - a. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2013/2014
 - b. Forelæggelse og godkendelse af budget 2014/2015
4. Valg af revisor
5. Gårdlaug
6. Indkomne forslag
 - a. Forslag om køkkendøre/maling af bagtrapper ved bestyrelsen
 - b. Elevator ved Anni Hoff
7. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter
Bestyrelsesformand Dorthe Lemvig – på valg, genopstiller
Bestyrelsesmedlem Thor Olesen – på valg, genopstiller ikke
Bestyrelsesmedlem Trine Vand – på valg, genopstiller
Bestyrelsesmedlem Jes Østergaard – på valg, genopstiller ikke
Bestyrelsesmedlem Maria Lemvigh – ej på valg
Valg af formand
Valg af suppleanter
8. Evt.

Generalforsamlingen fandt sted hos AP revision, Nørre Farimagsgade 11, 1364 København K

1. Valg af dirigent og referent

Trine Vand blev enstemmigt valgt som dirigent og Thor Olesen blev enstemmigt valgt som referent.

Indkaldelse til generalforsamling samt indkomne forslag hertil var i overensstemmelse med vedtægterne.

2. Bestyrelsens beretning ved Dorthe Lemvig

Dorthe Lemvig fremlagde bestyrelsens beretning, se bilag 1.

3. Ved Marianne Faber

a. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2013/2014

Der er indføjet ændringer til årsrapporten ift. tidligere årsrapporter, idet der er sket lovændringer i andelsboligloven, hvorved årsrapporten bl.a. skal indeholde væsentlige nøgletal. Nøgletallene kan anvendes til købere, som herved får lettere adgang til at finde væsentlige oplysninger om andelsforeningen, og får lettere adgang til at sammenligne med øvrige andelsboligforeninger.

En af de væsentligste lovændringer er, at man som andelshaver ikke kan sælge sin lejlighed, medmindre køber får forelagt nøgletallene. Der skal altid udarbejdes nye tal ved hver salg. Det er bestyrelsens ansvar, at korrekte tal bliver opgivet.

Referat af 29. oktober 2014, generalforsamling for AB NørreVedbæk

Det blev anbefalet, at nøgletallene bliver tilgængelige på andelsforeningens hjemmeside.

I øvrigt er regnskabspraksis i overensstemmelse med sidste år.

Vandafgift er steget grundet stigning i vandafgift.

Falck abonnement er steget.

Omkostninger ellers i øvrigt på forventet niveau.

Der var på generalforsamlingen ingen spørgsmål til resultatopgørelsen.

Marianne Faber orienterede om, at de offentlige ejendomsvurderinger er frosset indtil 2017.

Samtlige repræsenterede godkendte regnskabet.

Samtlige repræsenterede godkende fastsættelsen af andelskronen, som foreslået af bestyrelsen.

Efterfølgende blev der stillet supplerende spørgsmål. Anni Hoff spurgte, om ikke punktet i regnskabet med ventelistegebyrer ikke bør blive slettet, idet vi i andelsforeningen ikke opererer med dette. Marianne Faber svarede, at dette vil blive slettet til næste år.

Marianne Faber uddybede lovændringen mht. nøgletalsoplysningerne, der findes på s. 18 ff. i årsrapporten; Det man som køber bl.a. kigger på er F4 (reserver). Her kan man se om foreningen har reserveret til vedligeholdelse, hvilket vores andelsforening har.

Herefter kan man med fordel kigge på E1 (hæftelser). Her kan ses om der i andelsforeningen hæftes solidarisk. Det er positivt, at vores andelsforening ikke hæfter for mere end der er betalt for andelen.

Under G1-G3 (eventualforpligtelser) kan her aflæses, om foreningen skylder det offentlige – hvilket vores forening ikke har af nogen art.

Punktet P (friværddi) angiver, at vores andelsforening har en friværddi på 76 %, hvilket er meget, meget fint. Marianne Faber anbefaler ikke at afdrage yderligere på lån, idet andelsforeningen skylder så lidt i ejendommen.

H1 og H2 (oplysninger om udgift if.t andelskvadratmeter) – her er det spændende at se, hvad erhvervslejerne bidrager til, og hvad risikoen er, hvis erhvervslejerne ikke bidrager til andelsforeningen.

Al data er offentlig tilgængeligt.

b. Forelæggelse og godkendelse af budget 2014/2015

Der lægges ikke op til afgiftsstigning, idet økonomien i andelsforeningen er særdeles fornuftig og gælden i foreningen betragtes som værende ualmindelig lav. Normalt skal en andelsforening stige, såfremt andelsforeningen får større afgifter.

Udgifter er gennemgående holdt på nogenlunde samme niveau som sidst.

Grundet omlægning af lån, vil foreningen nu og fremover se en besparelse.

Budgettet blev af samtlige repræsenterede enstemmigt godkendt.

4. Valg af revisor

AP Revision stiller op igen. AP Revision blev af samtlige repræsenterede enstemmigt valgt til revisor.

5. Gårdlaug

Ingen umiddelbar interesse for opstilling til, og deltagelse i, gårdlauget.

6. Indkomne forslag

a. Nye køkkendøre/maling af bagtrapperne

Dorthe Lemvig orienterede om, at bestyrelsen har drøftet muligheden for isætte nye køkkendøre. Det er endvidere også blevet drøftet, om bagtrapperne skal males samt i øvrigt reoveres. Bestyrelsen har indhentet tilbud fra forskellige leverandører, men vi mangler stadig enkelte tilbagemeldinger. Isætning af nye køkkendøre alene koster i omegnen af 300.000 kr.

Kælderen er desuden ramt af mindre vandskader i ny og næ, hvilket forsikringen formentligt ikke vil fortsætte med at dække. Følgelig bør der gøres noget ved kældrene. Bestyrelsen har snakket lidt om, om foreningen også skulle undersøge kælderen og så lave en længere vedligeholdelsesplan, og eventuelt lave ét stort lån i stedet for en række mindre for at sparre på låneudgifter. Et større projekt vil formentligt medføre en mindre øget boligafgift. Bestyrelsen skal i arbejdet overveje forskellige løsninger, f.eks. kunne affugtning, istandsættelse, osv. eventuelt ske over mindre etaper. Der bør indhentes ekspertudvalg til løsning.

Anni Hoff spurgte ind til den gamle 10 årsplan. Er denne indfriet? Det kunne være rart med en opdatering. Og evt. prøve at vedtage en ny 10 årsplan.

Dorthe Lemvig var enig her. Dette vil blive undersøgt.

Marianne Faber rådede foreningen til at bruge foreningens ressourcer på at få udbedret kendte problemer fremfor at få konsulentbistand til identificering af eventuelle problemer; konsulentudgifter koster ofte uforholdsvis meget ift. udbedringen af allerede kendte forbedringspunkter.

Jes Østergaard Andersen mente, at en opdatering af gældende rapport giver god mening. Så kan andelsforeningen eventuelt prioritere ift. hvad der måtte mangle fra hidtidige rapporter.

Anni Hoff spurgte ind til kloakkerne? Har det noget med dette at gøre?

Olga Pokrovskaja spurgte, om det er nødvendigt, at sætte en plan i gang med kælderen? Kunne man måske bruge loftet i stedet og "likviderer" kældrene?

Dorthe Lemvig orienterede om, at der er ikke på nuværende tidspunkt er tale om en egentlig reovering af kældrene. Der er tale om nødvendig vedligeholdelse.

Trine Vand kommenterede, at opgangen i Vedbækgade har ikke adgang til loftet.

Jes Østergaard Andersen anførte, at foreningen kan naturligvis ikke forvente at få en fed kælder med sauna osv., der er blot tale om sikring af fundament og affugtning. Det skal sikres, at kælderen holder.

Referat af 29. oktober 2014, generalforsamling for AB NørreVedbæk

Dorthe Lemvig mente, at man godt kunne som forening kunne gøre noget ved kælderen selv; f.eks. rive trædøre osv. ned. Dorthe Lemvig ville egentligt gerne høre, om der var stemning for, at bestyrelsen går i gang med at undersøge projektet.

Jes Østergaard Andersen opsummerede; køkkendøre afventer resterende tilbud. Bestyrelsen vil undersøge vedr. kælder, og samle ét samlet overslag og indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvis der kommer noget konkret.

Punktet blev ikke taget op til afstemning på generalforsamlingen; punktet er udgik som afstemningspunkt, og der var tale om information/drøftelse af emnet.

b. Elevator

Anni Hoff orienterede om, at hun havde læst, at det var muligt at lave elevatorer i ældre ejendomme. Det undersøgte Anni Hoff følgelig. Anni Hoff har haft en fagmand ude, som har kigget på foreningens bagtrapper og afgivet tilbud, som Anni Hoff har uddelt til samtlige andelshavere.

Tilbuddet er et år gammelt. Og Anni Hoff ville egentligt blot lige afveje stemningen vedr. elevatorerne. Anni Hoff så, at det ville karambolere lidt med køkkendørsplanerne. Følgelig ville Anni Hoff gerne høre, hvad andelshaverne synes. Det behøves naturligvis ikke at være næste år. Har foreningen råd til det? Hvad tænker de repræsenterede?

Jes Østergaard Andersen mente ikke, at projektet kunne have første prioritet.

Helene Møller fandt, at projektet var alt for omkostningsfuldt ift. hvor lille en forening vi er.

Trine Vand syntes, at det var mange penge ift. foreningens samlede gæld.

Anne Buch mente, at man skulle bruge pengene andetsteds, især når foreningen ikke er højere end 5. sal.

Olga Pokrovskaja mente, at projektet nok må vente.

Anni Hoff afsluttede med, at man heldigvis sagtens løbe op på 5. sal.

7. Valg til bestyrelsen og suppleanter

Anne Buch stillede op til valg. Dorthe Lemvig stillede op til valg. Trine Vand stillede op til valg. Maria Lemvig var ikke på genvalg og sidder stadig i bestyrelsen. Jes Østergaard Andersen og Thor Olesen stillede ikke op igen.

Inden afstemningen orienterede Anni Hoff om, at hun gerne så et årstal ud fra bestyrelsesmedlemmerne, så man kan se hvilke perioder folk har siddet der. Synes det ville give et godt overblik.

Jes Østergaard Andersen mente, at en mulighed kunne være, at lægge informationerne på hjemmesiden.

Marianne Faber syntes også denne slags informationer bør være på hjemmesiden. Det kan skabe forvirring, hvis det indsættes i årsregnskabet.

Anni Hoff accepterede dette.

Bestyrelsen:

Referat af 29. oktober 2014, generalforsamling for AB NørreVedbæk

Dorthe Lemvig blev af samtlige repræsenterede enstemmigt valgt til bestyrelsen

Anne Buch blev af samtlige repræsenterede enstemmigt valgt til bestyrelsen.

Trine Vand blev af samtlige repræsenterede enstemmigt valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen blev ved enstemmig afstemning af samtlige repræsenterede konstitueret således, at Trine Vand blev valgt som formand, idet Dorthe gerne ville give stafetten videre.

Suppleanter:

Helene Møller og Jes Østergaard Andersen opstillede som kandidater.

Begge enstemmigt valgt af samtlige repræsenterede.

8. Evt.

Udluftning af radiatorer

Anni Hoff spurgte ind til, om bestyrelsen ikke mere offentligt kunne bede om at folk at lufte ud i radiatorerne?

Dorthe Lemvig kommenterede; naturligvis. Bestyrelsen kan hænger opslag op om at folk skal lufte ud!

Navneskilte

Anni Hoff spurgte ind til de nye navneskilte; er det fremadrettet sådan, at bestyrelsen sætter nye navneskilte? Og mangler der ikke et enkelt?

Dorthe Lemvig orienterede om, at det var meningen, at folk selv skulle gøre det – det så bare pænere ud nu.

Thor Olesen meddelte, at såfremt der mangler et enkelt skilt sørger han for hurtigt sætte et nyt op.

Dørtelefoner

Anne Buch orienterede om, at dørtelefonen i Vedbækgade huler og ofte er i uorden.

Dorthe Lemvig foreslog, at der måske skal en elektriker ud. Dørtelefonerne er 100 millioner år gamle. Det vil den nye bestyrelse prøve at huske.

ISTA / Varme

Dorthe orienterede om, at der kommer nye målere op, som vil præcisere målingerne, så verden bliver et bedre sted at leve i. Herefter skal man heller ikke være hjemme mere, når de kommer og måler. Udgiften bliver i foreningens regnskab. De koster i omegnen af 35 kr. pr. måler. Det bliver engang et lovkrav, men lige nu er det ikke og foreningen kan få rabat. Og det er godt og rart. Det er blevet besluttet af bestyrelsen – så det var blot til info.

Individuelle vandmålere

Referat af 29. oktober 2014, generalforsamling for AB NørreVedbæk

Helene Møller spurgte ind til, om det var muligt at få en måler på hver enkelt lejlighed? Det kunne måske få folk til at sparre lidt på vandet.

Marianne Faber orienterede om, at det uforholdsmæssigt dyrt. Så det giver umiddelbart ikke mening.

Kalkmængden i vandet

Anni Hoff konstaterede, at der for mange år siden blev installeret kalkspaltere på nogle af rørene. Har det hjulpet?

Dorthe Lemvig var lidt i tvivl.

Helene Møller erindrede, at der blev slukket på et eller andet tidspunkt. Det kunne man altså virkelig mærke. Vi prøvede det vist af.

Bestyrelsesforkvinde Trine rundede generalforsamlingen af og takkede for god ro og orden.