



REFERAT Ordinær generalforsamling, afholdt torsdag d. 14. april 2011, kl. 19.30

Repræsenteret på generalforsamlingen var 4.242 stemmeberettigede fordelingstal eller 42 lejligheder, heraf 14 fuldmagter, ud af en total på 8.279 fordelingstal.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Johnny C. Rieck og Jette Bahnert.

0. DAGSORDEN – IFLG. VEDTÆGTER

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for 2010
3. Årsregnskab for 2010 til godkendelse
4. a) Forslag til opsparing til fremtidigt vedligehold, jf. udarbejdet tilstandsrapport.
b) Forslag til indkøb af blødgøringsanlæg, finansieres ved træk på driftskonto – ca. 70.000 kr med moms.
5. Indkomne forslag.
6. Bestyrelsens forslag til budget 2011 til godkendelse.
7. Valg af formand – formanden er på valg i 2011 – og villig til genvalg.
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Carina Falk Hansen og Jimmy Schmidt, som ikke ønsker genvalg.
9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen – ikke aktuelt i 2011
10. Valg af revisor
11. Eventuelt.

Peter Warming bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen og foreslog Johnny C. Rieck (JR) til dirigent.

1. VALG AF DIRIGENT

Johnny Rieck blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet ved skrivelse af den 23. marts 2011 fra administrationen og godkendte dagsordenen.

2. BESTYRELSENS BERETNING FOR 2010

Formand Peter Warming aflagde beretningen, som er vedlagt.

Der var ingen yderligere bemærkninger fra salen, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

3. ÅRSREGNSKAB FOR 2010 TIL GODKENDELSE

Johnny C. Rieck gennemgik årsregnskabet.

Regnskabet udviser et underskud 109.949 kr. og en ny egenkapital på i alt 447.646 kr. Underskuddet er større end budgetteret, hvilket skyldes de store problemer med det varme vand og med elevatorerne.

Regnskabet for 2010 blev herefter enstemmigt godkendt.

4A. FORSLAG TIL OPSPARING TIL FREMTIDIG VEDLIGEHOLD

Bestyrelsen indstillede til generalforsamlingens godkendelse, at der iværksættes en drift- og vedligeholdelsesplan dækkende perioden 2011 – 2020. Boligexperten byggesagkyndige personer har bistået til udarbejdelse af planen. Formålet med planen er at sikre, at ejendommen løbende vedligeholdes, således at ejendommens standard forbliver på samme høje niveau, som da ejerne overtog ejendommen i 2007.

Planen indebærer, at der løbende over de næste 10 år afsættes midler til at foretage nødvendig drift og vedligehold af ejendommen. Planen omfatter de dele af ejendommen, der ikke er ejernes (især indvendig vedligeholdelse af lejligheder) ansvar. Eksempler på, hvad planen omfatter, er eftersyn af tagflader (hvert 3. år), malerarbejde af trappeopgange (hvert 3. år) samt årlig rensning af kloakbrønde. Den samlede plan kan rekvireres fra bestyrelsen.

Den samlede pris for den 10 årlige plan er 3,9 mio. kr. Det betyder en årlig stigning i fællesudgifter på knapt 390.000 kr. pr år. svarende til mellem 222 kr. til 377 kr. måned pr. lejlighed afhængig af størrelse.



Bestyrelsen indstillede samtidigt, at regnskab vedr. drift og vedligehold udskilles fra posten til de almindelige udgifter til ejendommen (El-forbrug, renovation m.v.). Formålet er at give et mere retvisende billede af foreningens samlede forbrug af fællesudgifter. Groft sagt skal posten til "almindelige udgifter" balancere hvert år, dvs. faktiske udgifter skal svare til skønnet forbrug og regnskabet bør "gå i nul". Regnskab vedr. udgifter til drift og vedligehold vil svinge mere. Der vil (bør) konstant være et overskud, idet regnskabet vil afspejle, at der henlægges midler til større vedligeholdelsesarbejder. F.eks. er udgiften til maling af trappeopgange skønnet til kr. 250.000 ex. moms hvert 4. år.

Bestyrelsen oplyste, at den finder det afgørende nødvendigt, at generalforsamlingen godkender denne plan. Trods ejendommens unge alder er det vigtigt, at der allerede nu tages de påkrævede skridt for at sikre ejendommens fortsatte høje kvalitet. Dette har både betydning for den enkelte beboers komfort samt mulighed for at fastholde lejlighedens pris. Endvidere skal der gøres opmærksom på, at beboerne de første 4 år ikke har bidraget til finansiering af en drift- og vedligeholdelsesplan. Endelig er der et "solidaritetsargument". Det er ikke rimeligt, at de, der bor i ejendommen mens den er "ung" ikke medvirker til at finansiere lidt længere sigtet drift og vedligehold.

Bestyrelsen vil hvert år i forbindelse med generalforsamling som fast orienteringspunkt fremkomme med en plan for påtænkte aktiviteter i henhold til planen samt redegøre for hvilke aktiviteter, der har fundet sted i det forgang år.

Bestyrelsen vil på den måde sikre, at der bliver foretaget det nødvendige vedligehold, så niveauet for foreningen i dag bevares i fremtiden.

Forslaget blev ved håndsoprækning vedtaget med stemmer 41 for. En undlod at stemme.

4B. FORSLAG TIL INDKØB AF BLØDGØRINGSANLÆG

Som bekendt er vandet på Frederiksberg meget hårdt. Det har bl.a. ofte betydet vanskeligheder med sikring af varmt vand. Bestyrelsen foreslog derfor, at der etableres et blødgøringsanlæg til det varme vand (det er ikke lovligt at etablere blødgøringsanlæg til koldt vand). Blødgøringsanlægget skulle gerne give en besparelse på længere sigt, da der ikke skulle komme så meget kalk på varmevekslerne. Ligeledes skulle det sikre en mere stabil levering af varmt vand.

Anlægget vil koste 68.750 kr.

Forslaget blev ved håndsoprækning enstemmigt godkendt.

Når blødgøringsanlægget er installeret, skal alle huske at justere opvaskemaskiner og vaskemaskiner.

5. INDKOMNE FORSLAG.

Bestyrelsen havde stillet forslag om bemyndigelse af bestyrelse til iværksættelse af en forstærkning af yderdøre (kælder og opgangsdøre) inden for en budgetramme på maks. 250.000,00 kr. inkl. moms.

Der er en del ejere, der har udtrykt, at de føler sig utrygge pga. indbrud i foreningen. Utrygheden kan eventuel løses ved forstærkning af yderdørene, så det er sværere at komme ind.

Bestyrelsen oplyste at beløbet på 250.000,00 kr. er højt sat. Bestyrelsen foreslog, at der blev nedsat en arbejdsgruppe, der kan arbejde videre med en løsning. Løsningen vil blive præsenteret for bestyrelsen, som herefter vil tage den endelige beslutning. Bestyrelsen ønskede tillige bemyndigelse til – uden en ekstraordinær generalforsamling – at kunne iværksætte projektet.

Udgifterne vil blive fordelt i forhold til fordelingstal og vil blive opkrævet via en ekstraordinær forhøjelse af fællesudgifter over fire gange.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne 36 for – 4 imod og 2 blanke stemmer.

Arbejdsgruppen blev samtidig nedsat. Den består af Andrea Moll Årsnes og Jesper Valbak samt et bestyrelsesmedlem.

6. BUDGET FOR 2010

Johnny C. Rieck gennemgik budgettet for 2011.

Den vedtagne opsparing til fremtidig vedligehold er med i budget. Der er afsat 220.000,00 kr. i år – resten tages via egenkapitalen.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.



7. VALG AF FORMAND

Peter Warming blev genvalgt som formand for 2 år.

8. VALG AF BESTYRELSESMEDLEMMER

På valg var Carina Falck Pedersen og Jimmy Schmidt, som ikke ønskede ikke genvalg.

Følgende blev valgt for 2 år: Birgit Sander Larsen og Nanna Thoustrup Nielsen.

Bestyrelsen består endvidere af Henrik Isidor og Ib Jensen.

9. VALG AF SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

Sofie Jarl blev valgt som suppleant for 1 år.

10. VALG AF REVISOR

Datarevision blev genvalgt som revisor.

11. EVENTUELT

Hoveddør:

Hoveddøren i 4 B lukker meget langsomt. Bestyrelsen overvejer, om det afhjælpes, så døren ikke er så længe om at lukke. Hoveddøren i 4G lukker ikke ordentligt. Bestyrelsen vil ligeledes kigge på det.

Vinduespudsning:

Der blev forespurgt om fælles tiltag til vinduespudsning. Det blev foreslået, at der sættes seder op i opgangene omkring dette. Bestyrelsen vil overveje det.

Grundejerforening:

Der henstilles til en fælles løsning for området.

Cykler:

Det er svært at for alle cykler at få plads under halvtaget. Der blev foreslået yderligere cykel-parkering. Bestyrelsen vil kigge på det.

Udsugning (ventilation):

Det lugter og larmer for udsugningen. Det blev noteret.

Miljøstationen:

Der bliver smidt husholdningsaffald i miljøstationen. Der henstilles til, at affald smides ud i de dertil indrettede containere.

Bestyrelsen takkede dette års og sidste års fratrådte bestyrelsesmedlemmer for deres arbejde.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen den 20.45.

ref/Jette Bahnert, København, den 24.05.2011