

REFERAT AF GENERALFORSAMLING

AB FANØGADE 34-36

Generalforsamlingen 2017 blev afholdt hos Formand Lars Heide (36. 2th.)
14. november 2017

Tilstedeværende andelshavere og stemmeberettiget:

Lars Heide (36. 2th.), Søren Duckert Gulmann (36. st.th.), Robin Vincentz (34. 1tv.), Malthé Riegels (34. sts.th.), Nina Ettrup Larsen (36 2tv.), Nikolaj Alexander Holmsgaard og Laura A. von Voss(36 4.sal.), Ane Stine Grønlund (34 4.sal.)
Advokat Jens Bygum
Fuldmagter: Ingen

REFERAT

1. Valg af dirigent

Jens Bygum vælges som dirigent.

Det konstateres at der er lovligt varslet og indkaldt til generalforsamlingen.

Det konstateres at der er nok stemmeberettiget andelshavere tilstede til at træffe beslutninger.

2. Valg af referent

Malthé vælges som referent.

3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesformand Lars Heide gennemgik bestyrelsens beretning.

Se bilag 1, som er vedlagt i forlængelse af dette referat.

4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Dirigent Jens Bygum gennemgik årsregnskabet og andelsværdi, med få kommentarer fra de tilstedeværende andelshavere.

Årsregnskabet godkendes enstemmigt af de fremmødte stemmeberettigede andelshavere.
Andelskronen godkendes enstemmigt af de fremmødte stemmeberettigede andelshavere.

5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Bestyrelsen vil i det kommende regnskabsår indhente tilbud for udskiftning af vinduer i foreningen i foråret, som beskrevet i bestyrelsens beretning.

6. Indkomne forslag:

6A. Valg af ny revisor, v/bestyrelsen.

Vedlagt 3 tilbud på revision, bestyrelsen vil fremlægge begrundelsen for det ønskede skift på generalforsamlingen før afstemning.

Bestyrelsens forslag om valg af revisor blev stillet til generalforsamlingen, det billigste indhentede tilbud blev enstemmigt vedtaget, hvor en enkelt andelshaver var gjort inhabil.

7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift

Dirigent Jens Bygum gennemgik budgettet med få kommentarer fra tilstedeværende andelshavere.

Jens Bygum lovede endvidere at administrations honorar i det efterfølgende regnskabsår ikke vil have en stigning.

Budget og ingen ændring i boligafgift, vedtages enstemmigt af fremmødte andelshavere.

8. Valg til bestyrelsen

Nuværende bestyrelse:

Lars Heide, formand – på valg!

Søren Duckert Gulmann, næstformand – på valg!

Robin Vincentz – på valg!

Nikolaj A. Holmsgaard – på valg!

Malthe Riegels – ikke på valg!

Thomas Gravesen – ikke på valg!

Nina Ethrup Larsen, suppleant – på valg!

Generalforsamlingen besluttede at bestyrelsen skal bestå af 6 medlemmer for det kommende regnskabsår.

Lars Heide stillede op som formand som den eneste, og blev enstemmigt vedtaget.
Søren, Robin, Nikolaj stillede ligeledes op til bestyrelsen, og blev enstemmigt vedtaget.

Laura A. von Voss stillede op som suppleant, og blev enstemmigt vedtaget.

9. Eventuelt

Intet.

Dirigent Jens Bygum hævdede generalforsamling klokken 19.57.



Lars Heide



Robin Vincentz



Nikolaj Holmsgaard



Søren Duckert Gulmann

Thomas Gravesen

Malthe Riegels

Dirigent: 

Jens Bygum Knudsen

Advokat
Valkendorfgade 5
Postboks 1031
1007 København K
Tlf. 33 13 12 35

BILAG 1: BESTYRELSENS BERETNING FOR 2016/17

AB FANØGADE 34-36

Bestyrelsen har i det foregående regnskabsår bestået af formand - Lars Heide, Næstformand - Søren Duckert Gulmann, Malthé Rigels, Nikolaj Holmsgaard, Robin Vincentz, Thomas Gravesen og suppleant - Nina Ettrup Larsen.

Foreningen har afholdt to ekstraordinære generalforsamlinger (den 23. maj og den 13. juni) siden sidste ordinære generalforsamling, den 27. oktober 2016.

Bestyrelsen har holdt 8 møder og har mellem møderne haft dialog om aktuelle sager over telefon og mailkorrespondance.

Der var i dette regnskabsår ingen nye andelshavere, men der kom ny erhvervslejer den 1. september 2016. Vi har desuden et boliglejemål.

Bestyrelsens sager

Det har været et travlt år for bestyrelsen, og vi har haft fokus på otte sager:

1. Forbedret fordelingen af udgifterne til varme og varmt vand mellem andelshavere og lejere. Generalforsamling i oktober 2016 vedtog at finde et nyt firma til at opgøre vores forbrug af varmt vand og varme samt udarbejde varmeregnskabet. Bestyrelsen indgik kontakt med firmaet Techem, som aflæser deres vand- og varmemålere fra en modtager udenfor for ejendommen. De nye målere blev opsat i marts og maj og vi venter nu på Techems første opgørelse af et års varme- og varmtvandsforbrug per 31. december i år.

2. Vedtægtsændringer. Bestyrelsens diskussioner om det gamle system til opgørelse af forbruget af varmt vand og varme viste, at det dels byggede på mindre sikre målinger og dels registreringer af varmtvandshaneltal, som ikke længere var korrekte og tidssvarende. Vi foreslog derfor på de ekstraordinære generalforsamlinger i maj og juni 2017, at vi justerede vedtægterne, så opgørelserne også i de kommende år kan bygge på mere præcise målinger og opgørelser. For det første blev det specificeret, at andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter bl.a. varme- og varmtvands-målere monteret af andelsboligforeningens varmeregnskabsleverandør, samt de af foreningen registrerede varmtvandshaner og brusere (haneandele) i andelen. For det andet indførte vi et gratis hane- og varmtvandsmåler tjek ved salg af andele, sammen med det obligatoriske EL og VVS tjek. Hane- og varmtvandsmåler tjekket udføres af et bestyrelsesmedlem på grundlag af den seneste årlige varme- og varmtvands opgørelse fra Techem.

3. Indføring af valuarvurdering af ejendommen. Indtil sommeren 2017 var værdien af AB Fanøgade 34-36 fastsat i overensstemmelse med princippet om offentlige vurdering. Ejendommens værdi fastsættes derfor af de offentlige myndigheder (SKAT). Andelsboligforeninger vurderes normalt hvert 2. år, men dette har siden 2011 været suspenderet. Vurderes en andelsboligforening med udgangspunkt i den offentlige 8. december 2017

vurdering, er dette selvfølgelig gratis, men grundet den nuværende suspendering, er AB Fanøgade 34-36's værdi ikke blevet justeret siden 2011, hvorfor bestyrelsen ikke længere mente, at den offentlige vurdering er retvisende for ejendommens egentlige værdi. Næste offentlige vurdering forventes tidligst i 2019.

På sidste den ordinære generalforsamling i oktober 2016, fik bestyrelsens bemyndigelse til at indhente en valuarvurdering. Det gjorde vi, og den blev på den ekstraordinære generalforsamling i maj 2017 grundlag for en justering af andelskronen, vurderingen af alle foreningens andele. I sommer indhentede bestyrelsen en ny vurdering, det skal vi gøre hvert år. Den nye vurdering vil være grundlag for fastsættelsen af den ny vurdering, andelskronen, når vi længere nede på dagsordenen skal diskutere årsrapporten – regnskabet – for 2016-2017.

4. Forslag om ny revisor. Foreningen har haft den samme revisor i en række år. Bestyrelsen har hele tiden været tilfreds med den tekniske revision, men mindre tilfreds med årsrapportens læselighed. Vi mener, at et regnskab skal opstilles, så det er let at forstå andelshavere uden kandidatgrad i regnskabsvæsen. Vi har derfor i samarbejde med administrator indhentet tre tilbud på revision og foreslår, at vi vælger det billigste tilbud.

5. *Bygningens vedligeholdelse.* I starten af dette regnskabsår valgte bestyrelsen at fokusere på to vedligeholdelsessager: de forbedringer af rørsystemet, som var rimelige i forbindelse med det ny system til opgørelse af forbruget af varme og varmtvand og vedligeholdelse af vinduer og ydermure. Vi nåede kun det første i år. Vi er jo en frivillig forening. I forbindelse med opsætning af varmtvandsmålere i alle lejligheder, valgte vi at få sat nye kugleventiler på rørene i kælderen, så udskiftninger af en køkkenhane ikke længere kræver at man afbryder vandforsyningen til hele ejendomme.

I dette arbejde opdagede VVS-folkene en revne på en nedfaldsstamme i et køkken i nr. 34 mod gården, og den blev udskiftet. Det var den fjerde af de fem oprindelige køkkenedfaldsstammer fra 1879, vi skiftede. (Ejendommen har også 4 wc-nedfaldsstammer, som er ca. 50 år gamle, men ingen af dem viser tegn på at trænge til at blive udskiftet.)

Ved starten af regnskabsåret, regnede bestyrelsen med at vi også ville nå vedligeholdelse af vinduer og ydermurerne. Vinduerne skulle males og furerne repareres på dele af ydermurene. Vi indhentede tilbud på maling af vinduerne og overslag over murerarbejdet. Malertilbuddene viste imidlertid, at det er billigere på en 30 års horisont at udskifte vinduerne med nye vinduer, som ikke skal males i de næste 30 år. Og de nye vinduer vil være tættere og give bedre isolering end de nuværende, som er fra 1980'erne. Det betyder ganske vist, at vi skal optage et lån over 30 år, men vi kan forrente og afdrage lånet inden for det vedligeholdelsesbudget, vi allerede har. Det skulle altså ikke betyde huslejestigning.

Bestyrelse har ikke nået at få indhentet tilbud på nye vinduer, som vil vise at denne fremgangsmåde er bedre end at male vinduerne nu og hvert 5-6 år. Vi foreslår, at den nye bestyrelse giver dette projekt højeste prioritet.

Der hænger også nogle mindre reparationer, bl.a. det nederste trappeløb på køkkentrappen i nr. 34 og et stort set ikke isoleret varmerør på loftet over nr. 36. De skulle kunne løses inden for det foreslåede vedligeholdelsesbudget.

6. *Altanprojektet* omfatter seks altaner og en trappe til gården fra nr. 34 mf. Det blev godkendt på generalforsamlingen i 2014 og udført i 2016. Foreningen står for projektet, men det betyder kun udgifter for de syv andele, som deltager i projektet. Projektregnskabet blev afsluttet i regnskabsåret 2016-17, men de sidste mellemregninger med foreningen finder først sted i regnskabsåret 2017-18. Ved afslutningen af regnskabet for 2016-17, som er det første AB regnskab efter projektet blev afsluttet, opdagede administrator to fejl: Der er kun blevet opkrævet afdrag på altanlånet, ikke renter, og vi har glemt at opkræve for udgifterne til den elektricitet, der blev brugt i projektet. Disse udgifter bliver opkrævet fra projektdeltagerne nu.

7. *Fællesdag 3. juni*. Bestyrelsen organiserede fælles oprydning og fælles spisning bagefter. Trapperne blev ryddet op, og vi fik snakket med nogle af jer, som vi ikke når at snakke nok med til hverdag.

8. Ny hjemmeside for foreningen. Bestyrelsen forventer at den nye hjemmeside vil medvirke til en bedre mulighed for henvendelse og dialog med bestyrelsen, andelshavere og viceværter. Hertil vil der være muligt at finde informationer om hvordan man ansøger om fremleje, ombygning og hvordan man igangsætter en salgsproces for sin andel.
Hjemmeside: www.fanogade34-36.dk/

Med venlig hilsen

Bestyrelsen
AB Fanøgade 34-36