

Referat fra den ordinære generalforsamling for A/B Vanløsegaard

torsdag den 28. april 2016, kl. 19.00

Den ordinære generalforsamling blev afholdt i Heerupsalen i Vanløse Kulturstation, Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal, 2720 Vanløse.

Formanden bød velkommen.

Til den ordinære generalforsamling var advokat Erik Larsson og Lene B. Larsen (Njord), ingeniør Ejnar Larsson (Niras) og revisor Stine Eva Grothen (Deloitte) og Birgit Kornum (Nemt AB) indbudt og alle mødte op.

1. Valg af dirigent

Erik Larsson blev på opfordring fra bestyrelsen valgt til dirigent.

Dirigenten bemærkede at der vil blive udfærdiget et beslutningsreferat af sekretær Lisa Rønn Hende. Dirigenten konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt indkaldt ifølge vedtægterne og deltagerne var enige heri. Herefter gik han over til dagsorden, som var som følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Årets beretning
4. Revideret regnskab med andelskroneværdi
5. Budgetforslag
6. Indkomne forslag
7. Valg af formand
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter
10. Valg af kritisk revisor
11. Valg af kritisk revisorsuppleant
12. Valg af revisor
13. Eventuelt

2. Valg af stemmetællere

Dirigenten oplyste, at der var 43 stemmeberettigede heraf 13 ved fuldmagt.

Dirigenten forestod valg af stemmeudvalg:

Denis Ljungbeck, Høgholtvej 22, 1.th
Rasmus Jakobsen, Jyllingevej 51, 3.
Danni Jensen, Jyllingevej 57

3. Årets beretning

Formanden aflagde årets beretning. Beretningen var forud for generalforsamling uddelt til andelshaverne.

Formanden uddybede den verserende sag ang. varmeanlæg, og oplyste at ny information fra rådgivere er, at det ikke bare lige er sådan at får bugt med problemerne. Når et problem ordnes dukker et nyt op. Formanden beder om forståelse fra andelshavere.

Man drøftede herefter forretningsgangen vedr. Salg af andele, foreningens omkostningsniveau, vedligeholdelsesefterslæb på f.eks. varmeanlæg og udskiftning af blandingsbatterier.

Beretningen blev herefter godkendt ved akklamation.

4. Revideret regnskab med andelskrone

Revisor Stine Eva Grothen fra Deloitte bekræftede at regnskabet er påtegnet med underskrift fra Deloitte, hun gennemgik regnskabet med særligt fokus på indtægter, ejendomsskatter og finansielle indtægter og udgifter, og beregningen af andelskronen.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at regnskabet også indeholdte et forslag til at andelskronen fastsættes til kr. 760,11 pr. indskudskrone.

På forespørgsel oplyste revisor, at Foreningens prioritets gæld er blevet lavere, ligeledes har foreningen et overskud, derfor en stigning igen i år.

Den kritiskrevisor havde to kommentarer:

- 1) Betaler vi for meget i husleje i lyset af det flotte regnskab?
- 2) Behøver vi have så mange penge stående i banken?

Bestyrelsen oplyste, at huslejen jo ikke har været opjusteret de seneste år og dermed reelt er faldet i værdi (nettoprisindekset), samt at man har fokus på sammenhængen mellem husleje og regnskab. Bestyrelsen overvejer løbende Foreningens økonomi.

Med hensyn til indeståender blev det oplyst, at det konkret beløb er et øjebliksbillede og at den ønskelige likviditet er forklaringen på, at man har penge stående. Bestyrelsen overvejer eksempelvis ikke, at betale foreningens lån med de midler.

Regnskabet og andelskroneforslaget blev godkendt ved akklamation.

5. Budgetforslag

Budgetforslaget var forud for generalforsamlingen sendt ud til andelshaverne. Kasserer Morten Vest Hansen gennemgik budgettet, herunder forøgelse af diverse vedligeholdelsesposter (døre, porte, opgangsdøre mv). Endvidere er der forestående udgifter til lejlighedssammenlæhnninger. Endelig er der henlagt til bl.a. asfalt og

gård.

Denis Ljungbeck kritiserede størrelserne af posterne: rådgivning og bestyrelseshonorar og meddelte at han ikke kunne stemme for budgettet.

Da ingen andre tilkendegav at ville stemme imod noterede dirigenten at Budgetforslag for 2016 blev godkendt ved akklamation.

6. Indkomne forslag.

Forslag 1:

At boligafgiften ikke reguleres med nettoprisindekset for 2015, men at boligafgiften forbliver uændret.

Begrundelse:

Jf. beslutning på generalforsamlingen 23. april 2009 stiger huslejen med nettoprisindekset, men Foreningens økonomi giver mulighed for at undlade en stigning i år

Forslagsstiller: Jørgen Dahl (Høgholtvej 26, 1.tv)
Bestyrelsen støtter forslaget

Forslaget blev vedtaget ved akklamation.

Forslag 2:

At boligafgiften sænkes med 1,7%.

Begrundelse: Se forslag 3.

Forslagsstiller: Jørgen Dahl (Høgholtvej 26, 1.tv)
Bestyrelsen støtter forslaget.

Bestyrelsen har noteret sig at forslaget betyder en reduktion af boligafgiften og har justeret driftsbudgettet så det tager højde for dette.

Morten Vest Hansen kasserer uddybede og oplyste at, det kan lade sig gøre, derfor stilles forslaget!

Forsamlingen tilsluttede sig, at afstemningen foregik ved håndsoprækning og dirigenten konstaterede at forslag 2 blev vedtaget ved håndsoprækning, idet kun et medlem stemte imod. Ingen undlod at stemme.

Forslag 3:

At det opkrævede beløb for à conto varme hæves med 10 procent.

Begrundelse:

Forslag 2 og 3 giver netto ingen ændring af den samlede boligafgift. Der sker en omfordeling, så en større del går til varmekonsumet. Der er taget udgangspunkt i en 2 værelse lejlighed. For den enkelte andelshaver kan den samlede boligafgift godt blive en smule højere eller lavere, da fordelingen mellem boligafgift og varme ikke er ens for de enkelte lejligheder.

Bestyrelsens kommentarer til forslag 3:

Bestyrelsen bemærker, at forslag 2 betyder en nedsættelse af boligafgiften. Der ændres ikke ved det beløb, der skal betales for varmen, kun på det beløb der forlods opkræves hertil.

A conto beløbet justeres, så det bedre passer med et normalt varme år – kolde vintre vil stadig betyde efterbetaling, mens varme vintre vil medføre at man får penge tilbage på varmeregnskabet.

Forslagsstiller: Jørgen Dahl (Høgholtvej 26, 1.tv)

Bestyrelsen støtter forslaget.

Forslag 3 blev vedtaget ved akklamation.

Forslag 4:

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå kontrakt med Fibia om levering af fiberbaseret internet og andre ydelser på foreningens fibernet.

Begrundelse: Bestyrelsen har forhandlet en bedre kontrakt, der erstatter den tidligere aftale med Dansk Bredbånd og medfører væsentligt lavere priser på fiberbredbåndsforbindelser. Den nye aftale binder foreningen i tre år med seks måneders opsigelsesvarsel herefter. Det vil stadig være frivilligt om man som andelshaver ønsker at være kunde hos Fibia, ligesom der ikke i øvrigt ændres ved de forhold omkring tv, radio og internet, der gælder i forvejen.

Priserne ifølge det kontraktudkast foreningen har modtaget er som følger. I dag betales fx 299 kroner om måneden for en 60/60 Mbit/s-forbindelse. Med det nye forslag vil man kunne få en 100/100-forbindelse for 109 kroner om måneden:

| Produkt | Priser inklusive moms (DKK) |
|-------------------|--|
| Internet (Mbit/s) | |
| 100/100 | Listepris 399,00 – Rabat 290 = 109,00 |
| 250/250 | Listepris 499,00 – Rabat 320 = 179,00 |
| 500/500 | Listepris 999,00 - Rabat 400,00 = Nettopris 599,00 |

| Produkt | Priser inklusive moms (DKK) |
|----------------------|---|
| Telefoni | |
| Telefoni Forbrug | Nettopris 9,00 (+ forbrug) |
| Telefoni Fri Fastnet | Listepris 99,00 - Rabat 30,00 = Nettopris 69,00 |

De oplyste priser er gældende for 2016. Nettoprisindekset for august 2015 er 133,1.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Forslag 4 blev herefter vedtaget ved akklamation.

Forslag 5:

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge andelsboligforeningens kontantlån oprindelig kr. 28.924.000 til et nyt kontantlån med fast rente. Bestyrelsen bemyndiges herunder til at foretage løbetidsforlængelse indtil 30 år.

Bestyrelsen kan herunder opsigte det eksisterende lån og kan tegne kurssikringsaftale for såvel indfrielsen af det eksisterende som for optagelsen af det nye lån.

Bemyndigelsen er betinget af at der kan forventes en samlet besparelse i den løbende ydelse, der over en periode på ca. 5 – 8 år kan dække omkostninger og kurstab.

Begrundelse: Forlængelse af den bemyndigelse af bestyrelsen, der blev vedtaget på den ordinære generalforsamling 2015.

Forslagsstiller: Bestyrelsen.

Forslaget blev vedtaget ved akklamation.

Forslag 6:

Bestyrelsen bemyndiges til, efter forudgående konsultation med rådgivere, revisorer, administrationsselskab og den af generalforsamlingen valgte kritiske revisor, ved en rentetilpasning at omlægge andelsboligforeningens Flex Lån F1T til et nyt lån med fast rente og en løbetid på indtil 20 år.

Begrundelse: Forlængelse af den bemyndigelse af bestyrelsen, der blev vedtaget på den ordinære generalforsamling 2015.

Forslagsstiller: Bestyrelsen.

Forslaget blev herefter vedtaget ved akklamation.

Forslag 7:

Det tillades, at der holdes op til to katte.

Forslagsstillere: Line Specht (Høgholtvej 22, 2. th.) og Louise Pedersen (Jernbane Allé 92, 3. tv.).

Bestyrelsen oplyste at de er delt i spørgsmålet.

Line motiverede forslaget

Der blev stillet følgende ændringsforslag: Det tillades at der holdes op til to inde katte

Dirigenten noterede sig at ingen ønskede det oprindelige forslag opretholdt. Dirigenten iværksatte skriftlig afstemning

Der blev stemt således at for stemte 26 og imod stemte 30.

Forslaget blev således forkastet.

Forslag 8:

Ændring af regler for sammenlægning af lejligheder

§ 1

Ved salg af en andel skal de omkringliggende lejligheder tilbydes denne med henblik på sammenlægning. Hvis mere end en andelshaver ønsker at sammenlægge, er det den andelshaver med højest medlemsanciennitet som tilbydes lejligheden.

§ 2

En havelejlighed kan kun tilbydes til overtagelse til sammenlægning én gang. Ved efterfølgende overdragelser kan en havelejlighed ikke overtages efter disse regler.

§ 3

Foreningen afholder omkostninger til etablering af gennemgang mellem de to lejligheder og blænding af for og bagtrappe, dog maksimalt kr. 50.000. Beløbet reguleres samtidigt og med den procentvise stigning som boligafgift 1. Udgifter til flytning af el- og vandinstallationer, samt alle andre udgifter ved sammenlægningen, afholdes af andelshaveren, der også er ansvarlig for at sikre byggetilladelse og andre offentlige godkendelser.

§ 4

Stk. 1: Sammenlægningen skal godkendes af de offentlige myndigheder.

Stk. 2: Sammenlægningen skal påbegyndes straks efter godkendelsen er opnået.

§ 5

Denne liste går forud for listen "REGLER FOR TILDELING AF LEJLIGHEDER"

§ 6

Andelshavere der overtager en andel til sammenlægning efter denne regel slettes fra ventelisten.

Forslagsstiller: Bestyrelsen.

Begrundelse: Der har været to sammenlægninger af havelejligheder på Høgholtvej og en på Kaløvej – og det kan forudses, at de mange små og dermed billige havelejligheder foreningen i dag råder over vil forsvinde med de nuværende regler.

Bestyrelsen bemærkede, at de andelshavere der bor i lejlighederne har ret til at lægge sammen, fremtidige andelshavere vil ikke have denne ret!

Morten Vest Hansen Kasserer forklarede bestyrelsens motivation for forslaget, at vi i VG stadig vil kunne tilbyde billige 2V st. Lejligheder

Dirigenten iværksatte skriftlig afstemning

Der blev stemt således at for stemte 37 og imod stemte 16 og 3 blanke.

Forslag 8 blev således vedtaget.

Forslag 9:

Ændring af regler for sammenlægning af lejligheder lejligheder – Begrænsning af muligheden for at sammenlægge lejligheder i højden

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Begrundelse: Københavns kommunes krav, specielt hvad angår specifikation og udførelse af trapper, er blevet meget mere omfattende end de var på det tidspunkt i 2003, hvor generalforsamlingen vedtog de nuværende regler. Det kan oplyses, at kun to lejligheder er blevet lagt sammen med overboen i de 13 år siden den oprindelige beslutning, begge havelejligheder på Høgholtvej. Sagsgangen er tung og trapper medfører meget spildplads.

Dirigenten iværksatte skriftlig afstemning.

Der blev stemt således at for stemte 29 og imod stemte 17 og 9 blankt.

Forslag 9 blev således vedtaget

7. Valg af formand

Tom Petersen er på valg. Modtager ikke genvalg.

Bestyrelsen foreslår bestyrelsesmedlem Jakob Espensen, der modtager valg.

Dirigenten konstaterede at der ikke var andre kandidater.

Jakob Espensen blev valgt ved akklamation.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

René Johansen er på valg. Modtager genvalg.

Jakob Espensen er på valg. Modtager ikke genvalg.

Tom Petersen modtager valg.

Der skal vælges fire bestyrelsesmedlemmer for en periode af to år.

Bestyrelsen indstiller René Johansen og Tom Petersen.

Følgende kandidater stiller op:

1. Tom Petersen
2. René Johansen
3. Henrik Hansen
4. Annette Schang Olsen

Dirigenten konstaterede, at der ikke var yderligere kandidater og at de opstillede blev valgt med akklamation.

Forsamlingen besluttede at der foretages lodtrækning hvis man ikke kan blive enige om indbyrdes, hvem der er valgt for 1 år og hvem der er valgt for 2 år

9. Valg af 2 suppleanter

Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.

Navn og Navn blev valgt ved akklamation.

Sussi Rosenkranz 1 suppleant

Lars Bögel 2 suppleant

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jakob Espensen (på valg 2018)

Kasserer Morten Vest Hansen (på valg 2017)

Bestyrelsesmedlem Tom Petersen (på valg 2018)

Bestyrelsesmedlem René Johansen (på valg 2018)
Bestyrelsesmedlem Henrik Hansen (på valg 2017)
Bestyrelsesmedlem Annette Schang Olsen (på valg 2018)
Bestyrelsesmedlem sekretær Lisa Rønn Hende (på valg 2017)

1. Suppleant Sussi Rosenkranz (på valg 2017)
2. Suppleant Lars Bögel (på valg 2017)

10. Valg af kritisk revisor

Der skal vælges 1 kritisk revisor. Vælges for 2 år.

Jørgen Dahl er ikke på valg men under udtrædelse.

Denis Ljungbeck

blev valgt ved akklamation.

11. Valg af kritisk revisorsuppleant

Der skal vælges 1 kritisk revisorsuppleant. Vælges for 1 år.

Line Specht blev valgt ved akklamation

12. Valg af revisor

Bestyrelsen forslår genvalg af Deloitte som foreningens revisor.

Deloitte blev valgt ved akklamation.

13. Eventuelt

Line Specht opfordrede nye andelshavere til at møde op i Miljøudvalget – og gjorde opmærksom på, at der er møder den første tirsdag i hver måned klokken 17:00 i kælderen v. Nr.31 gårdsiden
Kontakt Line på tlf.:28560034 for deltagelse i miljøudvalgsmøde. Som evt. Opgaver kan nævnes, planlægning af interessedage, fastelavn osv..

Ejner Larsen NIRAS oplyste om håndværkerfradrag, at dette kan indberettes indeværende år 2016.
Der mangler en slut regning! Denne er på vej, således at dem der ønsker specifikation kan få disse snarest.
Blanketter er ligeledes klar snarest.

Dirigent Erik Larsson og formand Tom Petersen takkede for god ro og orden.
Den ordinære generalforsamling sluttede kl. 21.40.


Referatet tiltrædes af dirigenten og den nye bestyrelse:



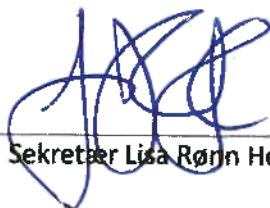
Dirigent, advokat Erik Larsson



Formand Jakob Espensen



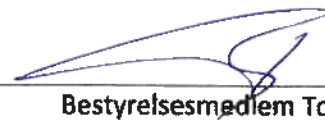
Kasserer Morten Vest Hansen



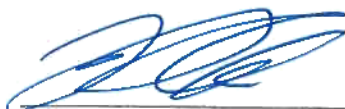
Sekretær Lisa Rønn Hende



Bestyrelsesmedlem
René Johansen



Bestyrelsesmedlem Tom Petersen



Bestyrelsesmedlem
Henrik Hansen



Bestyrelsesmedlem
Annette Schang Olsen

1. suppleant
Sussi Rosenkranz

2. suppleant
Lars Bögel