

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

 Jernbane Allé 92, st. th.

 3874 4852

CVR-nr. 43076019

 www.vanlosegaard.dk

 DK-2720 Vanløse

 kontoret@vg.dk

Matr.nr. 2495

BBR.nr. 28552-9

Referat fra den ordinære generalforsamling for A/B Vanløsegaard

Tirsdag den 17. april 2018, kl. 19.00

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

Formanden bød velkommen.

Til den ordinære generalforsamling var advokat Erik Larsson, Lene B. Larsen (Njord), revisor Stine Eva Grothen (Deloitte), Birgit Kornum (Nemt AB) og Claus Holm Jacobsen, NIRAS indbudt. Erik Larsson var forhindret i at deltage, øvrige indbudte gæster mødte op.

1. Valg af dirigent

Lene Larsen, Njord blev på opfordring fra bestyrelsen valgt til dirigent.

Dirigenten bemærkede, at der vil blive udfærdiget et beslutningsreferat af sekretær Annette Schang. Dirigenten konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt indkaldt ifølge vedtægterne, og deltagerne var enige heri. Herefter gik hun 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 kasserer
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter
10. Valg af kritisk revisorsuppleant
11. Valg af revisor
12. Eventuelt

2. Valg af stemmetællere

Dirigenten oplyste, at der var 75 stemmeberettigede heraf 12 ved fuldmagt.

Dirigenten forestod valg af stemmeudvalg:

Tobias Wittusen Stryhn, Jyllingevej 55, 2. tv.
René Hans Herup Nygaard, Høgholtvej 26, 2. th.

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 17. april 2018

3. Årets beretning

Årets beretning var forud for generalforsamlingen uddelt til andelshaverne.

Formanden fortalte kort om idéen om at etablere cykelparkering i sammenhæng med rum til opbevaring af affaldscontainere. I baggrunden vises diasshow om projektet. Yderligere opfordrede formanden til, at der bliver etableret et miljøudvalg, da det tidligere miljøudvalg har opløst sig selv.

Line Specht, Høgholtvej 22, 2. th: insisterede på, at der bliver etableret et miljøudvalg og opfordrede til, at man melder sig til at deltage. Det drejer sig om at fortsætte foreningens traditioner med fastelavn og havedage med mere. Fællesprojekter giver sammenhold. Miljøudvalget kan evt. bidrage til projekt cykel-skraldestativ. Line opfordrede til at interesserede kontakter hende på Facebook eller evt. ringe til hende på mobil:

Birthe Kastberg, Høgholtvej, 26, vedr. porten ved nr. 26: Klager over larm fra porten, når den åbnes og lukkes, da det bl. a. forstyrrer beboernes nattesøvn. Birthe opfordrer til, at porten bliver repareret hurtigst muligt. Birthe spørger, om der kan monteres pumper på portene.

Kasserer Morten Vest Hansen henviser til side seks i budgettet, hvor der er budgetteret med penge til pumper til alle tre porte.

Dennis Ljungbeck 22, 1 .th, spørgsmål:

- Hvornår bliver læhegn/mure lavet færdige, der er huller i murene.
- Hvordan har man tænkt sig at løse problemet med det varme vand? Der er brugt op mod en million kr. på det varme vand og fungerer stadig ikke.

Formanden Jakob Espensen oplyste at murene var lavet færdige, men at der efterfølgende er blevet boret i dem. Reparationsarbejdet afventer bedre vejrforhold.

Jakob informerede om problemerne med at løse vandproblemet og nævnte sin kontakt med uddannelses- og forskningsminister Søren Pind. Claus Holm Jacobsen, fra Niras bekræftede HOFORs problemer med at levere nok vandtryk ind i vores system.

Dennis Ljungbeck 22, 1. th: Foreslår at udskifte vandrørene til en større dimension.

Claus Holm Jacobsen, Niras kommenterede Dennis' forslag: Rørenes størrelse er ikke problemet.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt ved håndsoprækning.

4. Revideret regnskab med andelskrone

Revisor Stine Eva Grothen fra Deloitte fremlagde regnskabet, som er opstillet efter samme principper som sidste år. Stine havde ingen bemærkninger til regnskabet.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at regnskabet også indeholder et forslag om at andelskronen fastsættes til kr. 913,70 pr. indskudskrone.

Der blev stillet spørgsmål til regnskabet, særligt:

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 17. april 2018

Dennis Ljungbeck:

- Indtægt på den eksterne venteliste var i 2016 kr. 11.000 - hvad er indtægten i 2017?
- Kontorudgift er steget med ca. 50.000 kr. Hvad dækker det?
- Fællesarbejde er steget 200.000 kr. i forhold til sidste år. Hvordan kan det være?
- Omkostninger i forbindelse med overdragelse af 13 andele er på 83.000 kr. – sidste år havde vi i sammenforbindelse en indtægt på 39.000 kr?

Birgit Kornum oplyser at indtægten på den eksterne venteliste blev 9.000 kr. og at de 50.000 kr. er brugt på en ny (brugt) kopimaskine/scanner.

Morten Vest Hansen vil undersøge posten vedrørende fællesarbejde og en specifikation vil fremgå af referatet.

Opfølgning: Det ses at stigningen i udgifter særligt skyldes større udgifter til gartner, graffiti, postkasser og varmeanlæg:

Navn	2017	2016
Fællesarealer, ude	kr. 89.803,31	kr. 56.543,45
Gartner	kr. 60.119,13	kr. 3.833,75
Graffiti	kr. 23.449,11	kr. -
Kloak/brønde	kr. 24.701,24	kr. 26.575,37
Materialer	kr. -	kr. 3.639,56
Navneskilte	kr. 18.058,75	kr. 27.803,75
Postkasser	kr. 40.188,75	kr. -
Rådkader	kr. 12.037,50	kr. -
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 1.661,25	kr. -
Småanskaffelser	kr. 3.701,10	kr. 599,00
Varmeanlæg (ord.)	kr. 73.870,75	kr. 34.509,00
Total	kr. 347.590,89	kr. 153.503,88

Ligeledes undersøges posteringserne vedr. overdragelser, resultatet vil fremgå af nærværende referat.

Opfølgning: Der kan være periodisering, der skyldes at indtægten sidste år var så stor. Men for 2017 og 2018 skyldes resultatet i overvejende grad at regningerne for syn af lejligheder er steget i ganske kraftigt.

Line Specht foreslår at sætte prisen på overdragelse af andele op.

På spørgsmål fra Micky B. Sørensen, gjorde revisor og kasserer opmærksom på, at der i resultatkolonnen i det budget, der fremgik af det omdelte materiale, var fejl i to poster, hvorfor der fremkom en difference på ca. 400.000 kr.

- Posten Rådgiverbistand skal være 411.205 kr. i stedet for 266.365 kr.
- Til posten Lejlighedssammenlægning (Øvrige omkostninger) skal fremgå 243.614 kt.

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 17. april 2018

På spørgsmål fra Micky B. Sørensen, om hvorfor der var brugt ca. 400.000 kr. mindre på ejendomsservice end budgetteret, svarede kassereren at, sidste års budget repræsenterede et ønske om at hæve niveauet for gårdmandsservice med mere. Det er et ønske bestyrelsen stadig har, men man vurderer at den store stigning i sidste års budget næppe er realistisk. Ambitionen er stadig at forbedre servicen. 2018-budgettet er nedjusteret en anelse i forhold til 2017-budgettet, men er stadig væsentligt højere end resultaterne i 2016 og 2017.

På spørgsmål fra Micky B. Sørensen, om hvorfor der blev brugt cirka 800.000 mere end budgetteret til vedligeholdelse, forklarede kassereren at det skyldes en kombination af flere ting: 1) At der sidste år blev opstillet et budget, der i ringe grad modsvarede de ambitioner bestyrelsen og generalforsamlingen har vedrørende vedligeholdelse; 2) periodisering: projektet med læhegn, porte og briksystem blev igangsat i 2016 og (næsten) afsluttet i 2017, men alle udgifter er regnskabsført i 2017.

På spørgsmål fra Tom Petersen svarede kassereren at varmeregnskabet er udarbejdet og vil blive afregnet og varmebreve udsendt pr 1. maj.

På spørgsmål fra Tom Petersen om omkostningerne til det briksystem, der er etableret, i forbindelse med læhegn- og porte, oplyste kassereren at udgifterne til briksystemet på de to porte var cirka 100.000 – samt at der i årets driftsbudget er afsat 275.000 til, at der kommer brik på den tredje indgang til gården samt åbn-luk-elektronik på alle tre porte.

Regnskabet og andelskroneforslaget blev godkendt ved akklamation.

5. Budgetforslag

Budgetforslaget var forud for generalforsamlingen sendt ud til andelshaverne. Kasserer Morten Vest Hansen gennemgik budgettet og oplyste blandt andet at:

- 1) Der var sat for lidt af til håndværkerudgifter i 2017, derfor er posten øget og fordelt på løbende vedligeholdelse og ekstraordinær vedligeholdelse.
- 2) Tom Petersen spørger til beløbet 283.000 kr. er det et tilbud på briksystemet?
- 3) Micky B. Sørensen: Ros til regnskabet. Hvad koster cykelparkering/affaldscontainer-projektet? Morten Vest Hansen svarer: Ca. 2 millioner kr. som det var præsenteret på Powerpoint i salen.
- 4) Dennis spørger til det budgetterede beløb til vinduer.
Morten Vest Hansen svarer: Det er til vedligeholdelse og evt. udskiftning af de af foreningens vinduer, som vi har vedligeholdelsespligten på, og hvoraf mange er i en forfatning, hvor vi er nødt til at handle.

Budgetforslag for 2017 blev herefter enstemmigt godkendt ved håndsoprækning.

6. Indkomne forslag.

Forslag 1:

At boligafgiften ikke reguleres med nettoprisindekset for 2017, men at boligafgiften forbliver uændret.

Begrundelse: Der er ikke behov for at hæve huslejen.

Forslagsstiller: Dennis Ljungbeck, (Høgholtvej 22, 1. th.)

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning.

Forslag 2:

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 17. april 2018

Bestyrelsen bemyndiges til efter forudgående konsultation med rådgivere, at investere foreningens overskudslikviditet med indtil kr. 8.000.000 i danske realkredit- eller statsobligationer.

Begrundelse: Andelsboligforeningen har i øjeblikket et større beløb stående i banken. Pengene skal bruges til fremtidig vedligeholdelse og forbedringer på ejendommen. Da foreningen ikke længere får renter for at have penge stående i banken, foreslår bestyrelsen, at en del af foreningens overskudslikviditet investeres i obligationer indtil foreningen skal bruge dem. Fordelen er, at foreningen sparer rentebetaling til banken og måske kan få en lille renteindtægt. Ulempen er, at der er risiko for, at kursen kan falde, så foreningen ikke kan få samme beløb, når obligationerne bliver solgt, som man har givet for dem ved købet.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Lene Larsen oplyser at det koster andre 0,55% i rente at have penge i banken.

Dennis Ljungbech: Hvad er forskellen på hans forslag sidste år og ovennævnte forslag. Lene B Larsen oplyste, at dette forslag handler om placering af likviditet til færre omkostninger, så det er til rådighed for foreningen når der er brug for det til vedligeholdelse. Det har ikke i sig selv nogen betydning for andelsværdien.

Dennis Ljungbechs forslag fra sidste år handler om at reservere en del af formuen til vedligeholdelse ved at holde den uden for andelsværdien. Det er ikke muligt efter vedtægterne.

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning. 5 neutrale – 3 imod. (sættes på hjemmeside.)

Forslag 3:

Husorden vedr. husdyr ændres. Ønsket er konkret tilladelse til at holde kat, men en samlet ændring af ordlyden omkring husdyr er ønskelig (nødvendig?), således at der ikke er modstridende forhold i denne.

Husdyr:

Der må ikke holdes hund. Der må holdes maksimalt to indekatte per lejlighed. Kattene skal registreres hos bestyrelsen. Med indekat menes, at kattene ikke må løbe frit udendørs. Katte må ikke luftes i gården.

Registrering:

- Beskrivelse af katten
- Katten skal have øretatovering/chip, så den kan identificeres.

Forvolder kattene skader i lejligheden, er reparationerne for andelshavers regning. Husdyr må ikke været til gene for de øvrige beboere i foreningen. Der skal søges om tilladelse til at have hund eller kat på ferie. Tilladelse indhentes hos bestyrelsen og kan gives for maksimalt to uger. Hunde og katte må ikke luftes i gården.

Begrundelse: Det er et stort ønske for mange andelshavere at holde kat, og det bør under de anførte forhold ikke genere andre andelshavere.

Vedr. registrering er dette udelukkende for at kunne identificere løsgående katte i gården. Dette punkt kan evt. sløjfes.

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

Line motiverer forslaget: Man bør selv bestemme, om man ønsker at holde kat. Der er allerede flere katte i foreningen – men ingen har klaget, hvilket bekræfter, at indekatte normalt ikke giver problemer for naboerne.

Forslaget blev vedtaget ved skriftlig afstemning.

Yderligere indkomne forslag:

Forslagsstillere: Brian og Maiken V. Larsen (Kaløvej 29, 3. th.)

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 17. april 2018

1. Afstemning om hunde /katte.
Begrundelse: Jeg lider af slidgigt og har det bedst når jeg er i gang og det kan en hund hjælpe mig
Med. Katte synes vi også er fint at have da nogen mennesker måske gerne vil have et firbenet dyr
måske fordi de savner en at gå og snakke med.
Da der er mange børn, mange hyggetimer i gården synes vi at der skal være total forbud for
hund/kat at færdes i gården også om vinteren, pga. efterladenskaber fra dyr, det er ikke så lækkert.
2. Nøgle til miljøkælderen evt bare til at kunne komme på toilettet om sommeren, synes måske ikke
altid det er fair at dem der har en nøgle dertil kan bruge den og andre ikke kan, eller kan der
komme et gård toilet som alle kan bruge. Evt lave miljøkælderen om til festlokale man kan leje, som
man selvfølgelig selv gør rent , afleverer det i samme stand som man selv gerne vil modtage det.
3. Fælles vaskekælder evt med nogen store maskiner. Normalt i fælles vaskerier er der 2
vaskemaskiner og en tørretumbler og så reserverer man tid. Hvis muligt så kan det trækkes over
huslejen, eller man kan købe mønter til maskinerne når der er åbent på kontoret.
Hvorfor dette ønske, har hørt at vores lejligheder ikke har godt af disse maskiner og ja så kender vi
alle det med at der er en maskine der ryster eller nogen vasker måske lidt for sent.
4. I hvilke situationer må man bruge akut telefonen og er det muligt at få de telefonnummer på papir
til vores opslagstavler
5. kan der blive lavet et rum til genbrug naboer imellem. Hvis man nu har et eller andet som er
funktionel men som man ikke har brug for mere så kunne man sætte det ind i det rum så andre
kunne få glæde af det, og så ville det blive tømt hver den sidste dag i måneden. Det vil min mand og
jeg gerne påtage os det job.
6. Nu hvor vi griller så meget er det muligt at der kan blive en plads til at få lavet bålplads
7. det ville være fantastisk hvis man fik et autosvar eller bare et rigtigt svar når an skriver til
bestyrelsen.
8. bøn til alle beboer, det ville være skønt hvis alle gad at sorterer deres affald i de rigtige containerer
når nu vi har dem
9. Kunne man gøre noget fælles til dem der gerne vil have altaner eller lave en afstemning om vi skal
have altaner som man kan betale over huslejen. Dem der har altaner i forvejen skal selvfølgelig ikke
betale , men det må kunne lade sig gøre at man i denne forening begynder at samarbejde i stedet
for at hver enkelte lejlighed selv skal punge ud.

Pkt. 4, 7, 8 vil ikke blive behandlet som forslag, men man kan tale med bestyrelsen.

Pkt. 2, 3, 5, 9 skal omformuleres, hvis de skal stilles som forslag til afstemning.

Pkt. 1 – er behandlet ovenfor. Forslagsstiller kommenterer forslaget – ønsker ikke hverken hunde eller katte i gården.

Pkt. 2 – taget til efterretning - bestyrelsen ser på forslaget.

Pkt. 3. Fælles vaskeri – der er delte meninger i bestyrelsen. Formanden ønsker vaskeri og opfordrer til at der oprettes projektgruppe til opgaven. Bestyrelsen har ikke overskud til at varetage opgaven. Miljøudvalget vil overveje at påtage sig opgaven.

Morten støtter fælles vaskeri og genbrugs/bytterum og opfordrer til at nogen tager initiativ.

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 17. april 2018

7. Valg af formand

Jakob Espensen er på valg. Modtager genvalg.
Jakob Espensen blev valgt ved akklamation.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

René Johansen er på valg. Modtager genvalg.
Annette Schang er på valg. Modtager genvalg.
Tom Petersen er trådt ud af bestyrelsen.

Micky B. Sørensen, Kaløvej 31, 1. tv. ønsker at stille op til post som bestyrelsesmedlem.

René, Micky og Annette blev valgt ved akklamation, alle tre for en 2-årig periode.

9. Valg af 2 suppleanter

Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.

Jo Fjeldsted-Holm Lundsgård er på valg. Ønsker ikke genvalg.
Susi Rosentjörn er på valg. Ønsker ikke genvalg.

Lisa Røn Hende, Kaløvej 29, 2. th. ønsker at stille op som suppleant. Vælges for 1 år.
Lisa blev valgt ved akklamation.

Marie Kragh Elmøe, Jyllingevej 53, 3. tv. ønsker at stille op som suppleant.
Marie blev valgt ved akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jakob Espensen (på valg 2020)
Kasserer Morten Vest Hansen (på valg 2019)
Næstformand Henrik Hansen (på valg 2019)
Bestyrelsesmedlem René Johansen (på valg 2020)
Bestyrelsesmedlem Uffe Lykkebak (På valg 2019)
Bestyrelsesmedlem sekretær Annette Schang (på valg 2020)
Bestyrelsesmedlem Micky B. Sørensen (på valg 2020)
1. suppleant: Lisa Rønn Hende (på valg 2019)
2. suppleant: Marie Kragh Elmøe (på valg 2019)

10. Valg af kritisk revisorsuppleant

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

Line Specht er på valg. Modtager genvalg.

Line Specht blev herefter valgt ved akklamation, idet dirigenten gjorde forsamlingen opmærksom på, at Line er samboende med bestyrelsesmedlem René Johansen.

11. Valg af revisor

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 17. april 2018

Bestyrelsen foreslår Deloitte valgt som foreningens revisor.

Deloitte blev valgt ved akklamation.

12. Eventuelt

Line reklamerede for facebookgruppen AB Vanløsegaard beboere.

Birgit Ljungbeck forklarede sin afgang fra miljøudvalget med, at arbejdet ikke bliver værdsat – nogle beboere "parkerer" deres cykler i bedene og smider cigaretskod omkring sig.

Dirigent Lene Larsen og formand Jakob Espensen takkede for god ro og orden. Den ordinære generalforsamling sluttede kl. 21:15

Referatet tiltrædes af dirigenten og den nye bestyrelse:

 Dirigent	Lene Larsen	 Formand	Jakob Espensen	 Kasserer	Morten Vest Hansen
 Næstformand	Henrik Hansen	 Bestyrelsesmedlem	René Johansen	 Bestyrelsesmedlem	Uffe Lykkebak Poulsen
 Sekretær	Annette Schang	 Bestyrelsesmedlem	Micky B. Sørensen		
 1. suppleant	Lisa Rønn Hende	 2. suppleant	Marie Kragh Elmøe		