

## Referat fra den ordinære generalforsamling for A/B Vanløsegaard

torsdag den 30. april 2015, 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 fra Njord (tidligere Maqs), Søren og Birgit Kornum fra Nemt AB indbudt, og alle mødte op. Ejnar Larsson, Niras og Revisor Kenneth Okholm fra Deloitte var indbudt men var forhindret i at deltage.

### 1. Valg af dirigent

Erik Larsson blev på opfordring fra bestyrelsen valgt til dirigent.

Dirigenten bemærkede at der vil blive udfærdiget et beslutningsreferat af Morten Vest Hansen. 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 kasserer*
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 53 stemmeberettigede heraf 11 ved fuldmagt.

Dirigenten forestod valg af stemmeudvalg: Morten (Jyllingevej 41, 1. th), Line Specht (Høgholtvej 22, 2.th) og Maj Gritt Refsgaard Jacobsen (Høgholtvej 22, st.tv).



### 3. Årets beretning

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

Denis Ljungbeck (Høgholtvej 22, 1.th) spurgte til administrationsomkostninger, herunder særligt advokat og ingeniør. Hvorfor skulle det have kostet i alt 200.000 kroner i rådgiverbistand? Det er ikke sammenligneligt med andre virksomheder og vedligeholdelsesplanen rummer ikke større arbejder. Formanden oplyste som forklaring på rådgiverbistandsbeløbene, at der særligt havde været udgifter i forbindelse med eksklusionssagen og i forbindelse med udredningen af problemerne omkring varmecentralen.

Denis Ljungbeck spurgte derefter til at bestyrelseshonoraret ikke er justeret ift overgang af at køb og salg er overgået til administrator. Formanden svarede hertil, at køb og salg har altid været håndteret separat fra bestyrelseshonoraret.

Denis Ljungbeck spurgte til baggrunden for det indgåede forlig med en erhvervslejer og det blev oplyst at baggrunden var dels en vurdering af udsigten til sagens udfald og debtors betalingsevne

*Beretningen blev herefter godkendt ved akklamation.*

### 4. Revideret regnskab med andelskrone

På grund af sygdom var repræsentant fra Deloitte Kenneth Okholm forhindret i at møde frem, men har bekræftet at regnskabet er påtegnet med underskrift fra Deloitte. Lene B. Larsen 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. 738,49 pr. indskudskrone.

Denis Ljungbeck spurgte til udgifterne til vurderingshonoraret, jf note 7. Hvis den udgift er steget med 25 % bør man overveje at skifte valuar? Lene B. Larsen oplyste, at vurderingspriserne altid svinger for en valuar, og at der med mellemrum skal foretages en mere gennemgribende vurderingsrapport. Det gælder alle valuarer og har været tilfældet med udgifterne til valuarvurdering i regnskabet for 2014.

Denis Ljungbeck spurgte derefter til at udgifterne til vandafgift er fordoblet fra det sidste regnskab. Lene B. Larsen oplyste, at det formentlig skyldes periodisering – og lovede at det ville blive undersøgt og fremgå af referatet.

Efterfølgende har Lene B. Larsen oplyst, at det forhold at der i 2014 var væsentlig større udgifter til vand og vandafgift end i 2013 skyldes, at aconto bidragene for 1. halvår af 2013 er udgiftsført i 2012, hvorfor udgiften i 2013 var kunstig lav.

Allan Christensen (Høgholtvej 30, 2. tv) bad om få uddybet andelskronens voldsomme stigning. Bestyrelsen oplyste, at udlejningsejendomme er meget eftertragtede i øjeblikket og at § 14 A) i foreningens vedtægter fastsætter, at der skal "værdifastsættes til maksimal værdi" på baggrund af en valuarvurdering (jf andelsboliglovens §5 stk. 2 litra B).

Der blev spurgt til ejendommens vedligeholdelsestilstand. Bestyrelsen svarede, at et konkret vinduesudskiftningsprojekt er ved at blive gennemført, men at de til generalforsamlingen sidste år indhentede tilbud var ikke fyldestgørende og at bestyrelsen har arbejdet med sin rådgivende ingeniør, Niras, på at få udarbejdet og udsendt udbudsmateriale, der bliver sendt til fire firmaer.



Som kritisk revisor havde Jørgen Dahl (Høgholtvej 26, 1. tv) to kommentarer: 1) Betaler vi for meget i husleje i lyset af det flotte regnskab? Og 2) Behøver vi have så mange penge stående i banken (jf Årsrapportens side 10 cirka 6 millioner)? 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, og løbende overvejer betimeligheden i en decideret huslejenedsættelse. Med hensyn til indeståender blev det oplyst, at det konkrete beløb jo er et øjebliksbillede og at den ønskelige likviditet er forklaringen på at man har penge stående og at bestyrelsen ikke overvejer fx 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. Formand Tom Pedersen gennemgik budgettet, herunder forøgelse af diverse vedligeholdelsesposter (døre, porte, opgangsdøre mv).

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

*Budgetforslag for 2015 blev herefter godkendt ved akklamation.*

## 6. Indkomne forslag.

Forslag 1:

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 opsige 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.

~~Bestyrelsen bemyndiges til ved en rentetilpasning at omlægge andelsboligforeningens FlexLån F1T til et nyt lån med fast rente og en løbetid på indtil 20 år.~~

Begrundelse:

Renten er gennem den seneste periode faldet igen. Det betyder, at der kan være en besparelse at hente i at omlægge foreningens lån til lån med en lavere rente, forudsat at det lån andelsboligforeningen allerede har, skal kunne indfries til kurs 100. For at kunne udnytte fordelene er det nødvendigt at bestyrelsen kan handle hurtigt og lave de nødvendige aftaler.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Dirigenten oplyste, at de sidste to linjer i forslaget udgår, da der er tale om en trykfejl.

På vegne af bestyrelsen motiverede Lene B. Larsen forslaget med udgangspunkt i Årsrapportens oversigt over foreningens lån (note 14 på side 18; andet lån i oversigten): "Kursen er dags dato cirka 97 men svinger meget hurtigt, så man skal kunne handle hurtigt. Der sættes i forslaget klare kriterier op, der går ud på at et eventuelt kurstab skal kunne tjene sig hjem i løbet af fem – otte år. Forslaget handler om at forkorte beslutningsvejen og er et alternativ til at afholde en ekstraordinær generalforsamling."

*Forslaget blev vedtaget ved akklamation.*



**Forslag 2:**

*Bestyrelsen bemyndiges til ved en rentetilpasning at omlægge andelsboligforeningens FlexLån F1T til et nyt lån med fast rente og en løbetid på indtil 20 år.*

**Begrundelse:**

Andelsboligforeningens FlexLån F1T har med den nuværende rente en restløbetid på 9 år. Det betyder, at der er skåret ca. 10 år af løbetiden. Da renten i øjeblikket er meget lav kan det være hensigtsmæssigt at sikre andelsboligforeningen en fast lav rente i årene fremover. Hvis lånet med den aktuelle rente omlægges til et nyt 20 årigt lån vil det betyde en ydelsesbesparelse på ca. 500.000 årligt. Ydelsesbesparelsen kan anvendes til at betale afdrag på det stående lån, der skal afdrages på om 3 år.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

På vegne af bestyrelsen motiverede Lene B. Larsen forslaget med udgangspunkt i Årsrapportens oversigt over foreningens lån (note 14 på side 18; første lån i oversigten): "Det har været et godt lån for foreningen på grund af rentetilpasningen, men renten bliver fremover formentlig næppe lavere. I øjeblikket kan opnås en fast rente på cirka 2 procent".

Der blev spurgt til om det ikke var bedre at lade det eksisterende lån løbe ud og til en eventuelt kommende reparation af taget. Bestyrelsen fastslog, at stillingtagen til forslaget om at fastfryse renten lavt jo må bunde i en vurdering af hvordan man tror de næste 5 – 10 år kommer til at forløbe og formanden replicerede, at bestyrelsen har undersøgt taget, der ikke trænger til udskiftning. Efter en indgående diskussion ændredes forslagets ordlyd til:

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

*Det ændrede forslag blev herefter vedtaget ved akklamation.*

**Forslag 3:**

Sammenlægning af boligafgift 2 og varme a/c.

**Begrundelse:**

Af historiske årsager har udgifterne til varme og brugsvand været fordelt på de to poster boligafgift 2 og varme a/c. For gennemskuelighedens skyld foreslås det at samle de to poster i en ny post. Dette forslag indebærer ikke nogen ændring i det opkrævede beløbs størrelse.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

*Forslaget blev vedtaget ved akklamation.*

**Forslag 4:**

Opkrævning af varme (boligafgift 2 og varme a/c) stiger med 5 %.

**Begrundelse:**

De seneste år har vi gentagne gange måtte sande at de opkrævede beløb ikke står mål med de udgifter foreningen har til varme og dette har resulteret i underskud på varmeregnskabet i både 2013 og 2014 og efterfølgende store efterbetalinger, selvom de pågældende vintre ikke var specielt kolde. Dette kan til dels imødegås ved forslaget. I særligt hårde vintre vil der altid skulle finde efterbetaling sted ved den



endelige opgørelse af varmeregnskabet, men ved at hæve à conto betalingen vurderer bestyrelsen at vi kan undgå at rutinemæssige varmeår (milde vintre) medfører underskud på varmeregnskabet.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Formand og sekretær motiverede forslaget.

Denis Ljungbeck kommenterede, at selvom det var positivt at bestyrelsen med forslaget forsøgte at imødegå store efterregninger, så ville det være bedre at fokusere på at reducere varmeforbruget.

Jørgen Dahl foreslog at andelshavernes husleje reduceres med et tilsvarende beløb til hvilket bestyrelsen erklærede sig positivt stemt. Det konkrete stillede modforslag om at den enkelte andelshaver modregnes "et i kroner tilsvarende beløb i Husleje" kunne bestyrelsen dog ikke acceptere, da varmeregnskab og husleje 1 beregnes på forskellige måder og man dermed ville komme til at ændre på huslejenøglen.

Efter diskussion blev der stillet ændringsforslag, hvorefter forslagets ordlyd blev:

Opkrævning af varme (boligafgift 2 og varme a/c) stiger med 2,5 % så snart det teknisk kan lade sig gøre.

*Det ændrede forslag blev herefter vedtaget ved akklamation.*

Forslag 5:

Husleje 1 reguleres ikke med nettoprisindekset for 2015, men husleje 1 forbliver uændret i 2015.

Forslagsstiller: Jørgen Dahl.

Bestyrelsen støtter forslaget.

*Forslaget blev vedtaget ved akklamation.*

Forslag 6:

At der ikke lukkes for varmen om sommeren.

Forslagsstiller: Jørgen Dahl.

Bestyrelsen støtter ikke forslaget.

*Forslaget blev trukket af forslagsstiller og ingen ønskede at forslaget blev opretholdt.*

Forslag 7:

Varmeregnskabet skal indgå som note i årsrapporten med:

- Acontobetaling fra beboerne
- Afholdte varmeomkostninger

Forslagsstiller: Jørgen Dahl.

Bestyrelsen støtter ikke forslaget.

Jørgen Dahl motiverede forslaget med henvisning til at det er dybt udemokratisk, at indtægter på 1 million, ikke indgår i regnskabet. Efter en præcisering af at forslaget drejer sig om totalbeløb, ændredes ordlyden af forslaget til at:

Varmeregnskabet skal indgå som note i årsrapporten med

- Total for a contobetaling fra beboerne
- Total for afholdte varmeomkostninger

*Det ændrede forslag blev herefter støttet af bestyrelsen og vedtaget ved akklamation.*

## **7. Valg af kasserer**

Mai Gritt Refsgaard Jakobsen er på valg. Modtager ikke genvalg.

Morten Vest Hansen (Høgholtvej 24, st. th.) modtager valg.

*Morten Vest Hansen blev valg ved akklamation.*

## **8. Valg af bestyrelsesmedlemmer.**

Morten Vest Hansen er på valg. Modtager ikke genvalg.

Lars Bøgel er på valg. Modtager ikke genvalg.

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

Mai Gritt Refsgaard Jakobsen modtager ikke valg.

Følgende kandidater stiller op: Micky Sørensen (Kaløvej 31, 1. tv), Lisa Rønn Hende (Kaløvej 29, 2. th), Denis Ljungbeck (Høgholtvej 22, 1. th).

Formanden indstillede som bestyrelsens kandidater: Lisa Rønn Hende og Micky Sørensen. Der blev stemt skriftligt:

37 stemmer for Lisa Rønn Hende.

33 stemmer for Denis Ljungbeck.

32 stemmer for Micky Sørensen.

*Lisa Rønn Hende og Denis Ljungbeck blev valgt for en periode af to år.*

## **9. Valg af 2 suppleanter**

Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.

*Micky Sørensen og [redacted] blev valgt ved akklamation.*



### **Bestyrelsen består herefter af:**

- Formand Tom Petersen (på valg 2016)
- Kasserer Morten Vest Hansen (på valg 2016)
- Sekretær Denis Ljungbeck (på valg 2017)
- Næstformand René Johansen (på valg 2016)
- Bestyrelsesmedlem Tanya Cohen (på valg 2016)
- Bestyrelsesmedlem Jakob Espensen (på valg 2016)
- Bestyrelsesmedlem Lisa Rønn Hende (på valg 2017)
- 1. suppleant Micky Sørensen (på valg 2016)
- 2. suppleant [REDACTED] (på valg 2016)

### **10. Valg af kritisk revisor**

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

Jørgen Dahl er på valg. Modtager genvalg.

*Jørgen Dahl blev valgt ved akklamation.*

### **11. Valg af kritisk revisorsuppleant**

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

Micky Sørensen modtager ikke genvalg.

*Line Specht blev valgt ved akklamation*

### **12. Valg af revisor**

Bestyrelsen forslår genvalg af Deloitte som foreningens revisor.

Morten (Jyllingevej 41, 1. th) udtrykte utilfredshed med manglende alternativ og kvaliteten af Deloitte's arbejde og bestyrelsen noterede sig dette synspunkt.

*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 (og ikke klokken 18 som det fremgik af beboerinfo for nyligt).

Line Specht kritiserede ordlyden af de varmebreve, der blev udsendt og opfordrede Nemt AB og Bestyrelsen til at sikre sig at fremtidige breve var klarere formuleret.

Morten (Jyllingevej 41, 1. th) opfordrede til at huslejen burde være baseret på kvadratmeterpris. Han efterlyste vedligeholdelsesplan, uddybning af tagets tilstand og om beboerne vil blive tilbudt vinduesudskiftning i forbindelse med ejendommens forestående vinduesudskiftning.

Formanden uddybede tagets tilstand: Foreningen har haft et tagservicefirma til at besigtige taget, der er udbedret med diverse understrygninger osv. Næstformanden oplyste at der er ved at blive indhentet tilbud på skift af opgangsvinduerne og at beboeres vinduesudskiftning indgår i udbudsmaterialet, så andelshavere vil blive tilbudt udskiftning af vinduer. Vedligeholdelsespligten for etlagsvinduer påhviler foreningen, men kun på ydersiden. Damptryk i lejligheden kan skubbe maling ud af lejligheden på ydersiden. Næstformanden opfordrede til, at man følger foreningens anvisninger for vinduer, særligt type og kvalitet. Man skal rådføre sig med de bindende vejledninger på foreningens hjemmeside, *vg.dk*.

Næstformanden fortalte yderligere, at Niras har tilbudt at holde en spørgeaften for beboerne. Der bliver et arrangement med Ejnar Larsen, Niras i Miljøkælderen.

Formanden forklarede baggrunden for at forslag 6 blev trukket: Varmeanlægget er automatisk reguleret, så det slår fra ved 17 grader, hvilket er efter forskrifterne. Der slukkes med andre ord ikke for varmen om sommeren.

Forsamlingen takkede Gritt for hendes tid i bestyrelsen.

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



Advokat  
Erik Larsson



Formand  
Tom Petersen



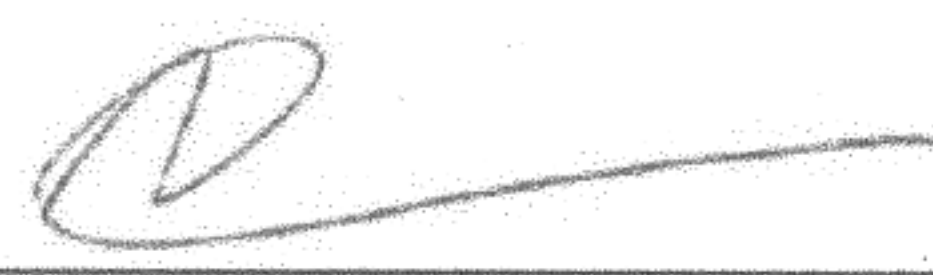
Kasserer  
Morten Vest Hansen



Næstformand  
René Johansen



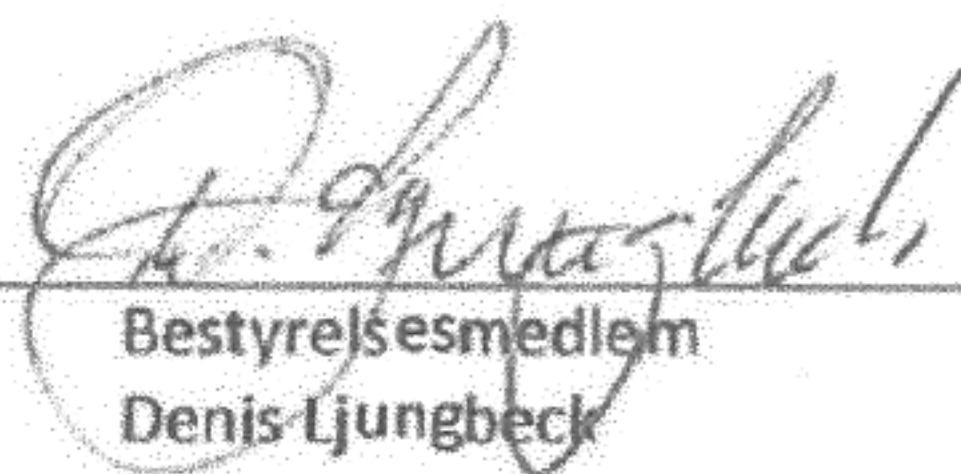
Bestyrelsesmedlem  
Tanya Cohen



Bestyrelsesmedlem  
Jakob Espensen



Bestyrelsesmedlem  
Lisa Rønn Hende



Bestyrelsesmedlem  
Denis Ljungbeck

1. suppleant  
Mickey Sørensen

2. suppleant  
