Andelsboligforeningen Vanløsegaard

Jernbane Allé 82 st. tv
DK-2720 Vanløse

3874 4863

CVR-nr. 43076019
Mstr nr. 2495

Vanløsegaard.dk
BBR nr. 185581-8

Referat fra den ordinære generalforsamling for A/B Vanløsegaard

onsdag den 26. april 2017, 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, Lene B. Larsen (Njord), 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 Annette Schang. 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 revisorsuppleant*
11. *Valg af revisor*
12. *Eventuelt*

2. Valg af stemmetællere

Dirigenten oplyste, at der var 43 stemmeberettigede heraf 8 ved fuldmagt.

Dirigenten forestod valg af stemmeudvalg:

Tom Petersen, Jyllingevej 45, 1. tv.
Rasmus Strunck Jakobsen, Jyllingevej 51, 3. tv.
Anita Halle, Jyllingevej 55, 2. th.

3. Årets beretning

Årets beretning var forud for generalforsamlingen uddelt til andelshaverne.

Forsamlingen havde særligt bemærkninger til det varme brugsvand og, det blev foreslået at sætte nye folk på opgaven. Hertil svarede formand Jakob Espensen, at der løbende bliver suppleret med nye folk, senest har Niras sat en vvs-ingeniør på opgaven. Det er blevet foreslået at vi monterer hydroforer på alle stik. Forsamlingen opfordres til at informere bestyrelsen om variationer i varmtvandsforsyningen.

Desuden blev der spurgt til varmtvandsmålere i lyset af den nye lovgivning. Lene B. Larsen, Njord oplyste, at der ikke kræves dispensation for ikke at sætte varmtvandsmålere op. Der er dog endnu ikke lavet en egentlig beregning for Vanløsegaard. Beregningen forventes at blive færdig til sommer.

Beretningen blev herefter godkendt ved akklamation.

4. Revideret regnskab med andelskrone

Revisor Stine Eva Grothen fra Deloitte fremlagde regnskabet, som er opstillet efter samme principper som sidste år. Resultatet er bedre end budgettet og pænt. Der figurerer relativt store omkostninger på grund af omlægning af store lån. Der er cirka en million i overskud, og cirka en million er brugt til at nedbringe gælden.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at regnskabet også indeholder et forslag om at andelskronen fastsættes til kr. 800,81 pr. indskudskrone.

Der blev stillet spørgsmål til regnskabet, særligt:

- Renter af indestående midler: Svaret er, at en konsekvens af den lave rente i markedet er, at vi ikke får renter af bankindeståender – men, at vi i det mindste ikke skal betale for at have pengene stående.
- Note 15 – varmeregnskab, Divergens på 70.000:
    - Hertil blev svaret, at forskellen mellem omkostningerne, som opgjort i noten i regnskabet, og som det er opgjort i varmeregnskabet skyldes periodisering mellem to regnskabsår. Nogle omkostninger vedrørende varmeregnskabet i 2016 afholdes først i 2017.
    - Hvis alle udgifter, der afholdes i 2017, tages med i opgørelsen for 2016, ville det se således ud:

Aconto	kr.	1.726.828,00
Forbrug	kr.	-1.507.352,00
For lidt afsat fjernvarme	kr.	-15.320,66
Energiledelse	kr.	-21.402,30
Ikke afsat regnskab	kr.	-30.312,50
Udgifter i 2016 betalt i 2017		
Fjernvarme	kr.	197.949,66
Udarbejdelse af regnskab	kr.	30.312,50
Varmedeposita	kr.	22.000,00
		402.702,70

- Note 7 – udgift til vurdering på 45.000 kroner: Det blev oplyst, at det drejer sig om udgiften til valuarvurderingen.

- Der blev spurgt til, hvordan vores vandforbrug (cirka 450.000 kroner) ligger i sammenligning med andre ejendomme, og om målere vil gøre en forskel: Som svar blev oplyst, at der i referatet ville optræde følgende regnestykke: Efter den seneste årsafregning er der anvendt 12.423 m3 vand i ejendommen. Der er ingen opgørelse over, hvor mange personer, der bor i ejendommen, men hvis det forudsættes at der i gennemsnit er 2 pr. bolig eller 330 personer i den samme periode. Det giver et forbrug på 37,65 m3 pr. person pr. år, svarende til 103 l i døgnet pr. person. Der er i den opgørelse ikke taget højde for forbrug hos foreningens erhvervslejere, så det reelle forbrug må antages at være lavere. HOFOR angiver et ønsket vandforbrug, der ikke overstiger 100 l i døgnet pr. person.
- Der blev desuden udtrykt ønske om vimpler til flagstængerne, hvilket bestyrelsen bifaldt.

En andelshaver anbefalede at stemme nej til stigning af andelskronen. Hertil oplyste Lene B Larsen, at vedtagelse af en lavere andelskrone vil kræve en vedtægtsændring, og at det jo er tilladt at sælge sin lejlighed billigere end maksimalprisen.

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 bland andet at:

1) Tre af vores erhvervslejemål er opsagt, hvilket medfører en risiko for lavere indtægter i det kommende år.
2) Til gengæld er låneomlægningens reducerede ydelse (cirka 300.000 kroner pr år) ikke med i budgettet.
3) Budgettet indeholder en stigning på renholdelse og ejendomsservice, der giver mulighed for at forbedre niveauet.

Der blev efterspurgt sammenlignelige budget- og regnskabstal, hvilket kassereren ikke afviste.

Der blev spurgt til om bestyrelsens aflønning forventes at stige, hvilket kassereren afkræftede.

Der blev spurgt til håndværkerudgifter, til hvilket formanden oplyste, at vi jo har mange ønsker, blandt andet nøglesystem, gennemgang af fundament mm., løbende arbejder på varmtvandssystemet, opgange der trænger til renovering; dur ikke at delrenovere – totalrenovering af hovedopgangene vil koste mindst 4 millioner kroner.

Kassereren bemærker, at udgifter jo først bogføres for større opgaver, når de er helt færdige og faktureret – derfor er der en forsinkelse i forhold til budgettet.

Budgetforslag for 2017 blev herefter godkendt ved akklamation.

6. Indkomne forslag.

Forslag 1:

At boligafgiften ikke reguleres med nettoprisindekset for 2016, men at boligafgiften forbliver uændret.
Begrundelse: Der er ikke behov for at hæve huslejen.
Forslagsstiller: Bestyrelsen.

Forslaget blev vedtaget ved akklamation.

Forslag 2:
Hensættelse af 6 mio. som buffer for udsving af andelskronen og andet eks. Nyt tag.
Begrundelse: Ingen
Forslagsstiller: Dennis Ljungbeck (Høgholdvej 22, 1. th.)

Dennis frafalder forslaget.

Forslag 3:
At der hver måned er en fast dag til fremvisning af lejligheder i stedet for ordningen nu, hvor der skal være 3 lejligheder til salg før fremvisning.
Begrundelse: Ingen
Forslagsstiller: Birgit Ljungbeck (Høgholtvej 22, 1. th.)
Bestyrelsen støtter ikke forslaget.

Birgit har talt med flere, som synes ventetiden er for lang.
Jakob: Forstår at salg af andele tager lang tid og forklarer, at det hovedsageligt skyldes forbedringer som skal godkendes af Niras. Hvis folk ikke har papir på egne forbedringer, forsinker det processen. Det er ikke fremvisningen, der ventes på. Det vurderes hver gang, om vi skal vente på, at nr. tre lejlighed bliver sat til salg.
Erik Larsson: Salg bunkes ikke; Hjemmesidens formulering ændres snarest muligt, hvilket kassereren bifaldt.

Forslag 3 blev herefter frafaldet.

Forslag 4:
Gennemgang af hovedtrapperne.
Begrundelse: *Belægningen er i så dårlig stand, at mulighed for fugtskader i træværk og armering er til stede.*
Forslagsstiller: Birgit Ljungbeck (Høgholtvej 22, 1. th.).

Formanden oplyste, at bestyrelsen har gennemgået hovedtrapperne, men at et samlet renoveringsprojekt af disse ikke har højeste prioritet. Kassereren understregede at det er en prioriteringssag, men at hvis der er skader specifikke steder, hører bestyrelsen gerne herom, hvorefter den vil tage stilling til den videre fremgangsmåde.

Forslag 4 blev herefter vedtaget ved akklamation.

7. Valg af kasserer
Morten Vest Hansen er på valg. Modtager genvalg.
Morten Vest Hansen blev valgt ved akklamation.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
Henrik Hansen er på valg. Modtager genvalg.
Susi Rosentjørn er på valg. Modtager ikke genvalg.
Bestyrelsen foreslår Henrik Hansen og Uffe Lykkebak.

Henrik og Uffe blev valgt ved akklamation, begge for en 2-årig periode.

9. Valg af 2 suppleanter

Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.

Bestyrelsen foreslog Jo Fjeldsted-Holm Lundsgaard (1. suppleant) og Susi Rosentjørn (2. suppleant), der blev valgt ved akklamation for en periode på et år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jakob Espensen (på valg 2018)
Kasserer Morten Vest Hansen (på valg 2019)
Næstformand Henrik Hansen (på valg 2019)
Bestyrelsesmedlem Tom Petersen (på valg 2018)
Bestyrelsesmedlem René Johansen (på valg 2018)
Bestyrelsesmedlem Uffe Lykkebak (På valg 2019)
Bestyrelsesmedlem sekretær Annette Schang (på valg 2018)
1. suppleant *Jo Fjeldsted-Holm Lundsgaard* (på valg 2018)
2. suppleant *Susi Rosentjørn* (på valg 2018)

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.*

11. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår Deloitte valgt som foreningens revisor.

Deloitte blev valgt ved akklamation.

12. Eventuelt

Birgit Ljungbech (Høgholtvej 22, 1. th): Opfordrer til at man melder sig til miljøudvalget. Man møder blot op i Miljøkælderen, hvor der er møde hver anden tirsdag i lige uger.

Peter Nielsen ønskede at oplyse forsamlingen om, at han oplever at have fået en useriøs behandling af byggesag i forbindelse med udskiftning af vinduer.

Formanden Jakob Espensen fortalte om forskellige projekter: Blandt andet nyt låse/nøglesystem og gårdprojektet. Jakob opfordrede andelshaverne til at melde sig til at deltage i arbejdet med projekterne.

Allan Christensen spurgte til prisen for de fire murer, der er ved at blive renoveret. Da arbejdet ikke er færdigt endnu, kendes den endelige pris ikke.

Der blev udtrykt bekymring for at, der synes at være mange fremmede ansigter i gården. Kasserer Morten Vest Hansen oplyste, at der foretages folkeregistercheck på adresserne, hvis der er mistanke om ulovlig beboelse. Morten opfordrede forsamlingen til at være opmærksomme og evt. orientere bestyrelsen.

Erik Larson: Er man bekendt med ulovlig beboelse, skal det meldes til politiet.

Dirigent Erik Larsson og formand Jakob Espensen takkede for god ro og orden. Den ordinære generalforsamling sluttede kl. 20:35

Referatet tiltrædes af dirigenten og den nye bestyrelse:

22/5-17

Dirigent, advokat Erik Larsson	Formand Jakob Espensen	Kasserer Morten Vest Hansen
Næstformand Henrik Hansen	Bestyrelsesmedlem René Johansen	Bestyrelsesmedlem Tom Petersen
Sekretær Annette Schang	Bestyrelsesmedlem Uffe Lykkebak	
1. suppleant Jo Fjeldsted-Holm Lundsgaard	2. suppleant Susi Rosentjørn	