

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

Jernbane Allé 92, 1. th.

DK-2720 Vanløse

3874 4852

kontoret@vg.dk

CVR-nr. 43076019

Matr.nr. 2495

www.vanlosegaard.dk

BBR.nr. 28552-9

Referat fra den ordinære generalforsamling for A/B Vanløsegaard

Mandag den 29. april 2019, kl. 19.00

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

Formanden Jakob Espensen bød velkommen.

Til den ordinære generalforsamling var advokat Erik Larsson, administrator Lene B. Larsen (Njord), revisor Stine Eva Grothen (Deloitte) og administrerende direktør Birgit Kornum (Nemt AB) til stede.

1. Valg af dirigent

Advokat Erik Larson, 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 73 stemmeberettigede heraf 15 ved fuldmagt.

Dirigenten forestod valg af stemmeudvalg:

Line Specht, Høgholtvej 22, 2. th.

Lena Brandes, Høgholtvej 27, 2. th.

Birgit Ljungbech, Høgholtvej 22, 1. th.

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 29. april 2019

3. Årets beretning

Årets beretning var forud for generalforsamlingen uddelt til andelshaverne.

Formanden informerede om udfordringerne med den igangværende byggesag.

Andelshaverne Dennis Ljungbech og Line Specht, Højholtvej 22, 1. th og 2. th. vedr. vinduer: I forbindelse med udskiftning af gamle vinduer, som foreningen ejer spørges, hvordan bestyrelsen holder styr på, hvilke vinduer, der er andelsforeningens?

Formand Jakob Espensen: Via varmeregnskabet holdes der styr på, hvilke vinduer foreningen ejer.

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. Stine havde ingen bemærkninger til regnskabet.

Der blev stillet spørgsmål til regnskabet, særligt:

Andelshaver Dennis Ljungbech: Hvorfor har man brugt 4% afkast i stedet for 2,5%.

Revisor Stine Eva Grothen: Spørgsmålet drejer sig om den metode valuaren har anvendt, hvilken er en konsekvens af de nye regler på området. Ændringen af procentsatsen er ikke udtryk for ejendommens værdistigning – men er udtryk for metoden, den er beregnet efter.

Andelshaver Line Specht: Note nr. 9 vedrørende omkostninger i forbindelse med overdragelse af lejligheder: Hvilke omkostninger er der i forbindelse med overdragelserne.

Kasserer Morten Vest Hansen: Vi har tidligere haft lille overskud på køb og salg, men i de senere år er særligt regningerne fra NIRAS på vurdering af lejlighederne steget. Faldet i overskuddet kan også skyldes periodisering/bogføringstidspunkt for omkostningerne, da en del regninger har været endeligt fremsendt med meget stor forsinkelse. NIRAS vurderer ikke mere vores lejligheder; Vi har indgået aftale med firmaet Lejlighedsvurdering.dk. Bestyrelsen vil fremover være opmærksomme på, om udgiftsniveauet stemmer med indtægtsniveauet; Tanken er, at de som helhed skal balancere, så foreningen ikke har udgifter på køb og salg af lejligheder.

Andelshaver Dennis Ljungbech: Vedrørende vurderinger: Hvor findes de historiske vurderinger?

Formand Jakob Espensen: Meget information ligger elektronisk (de sidste fem år) og i vores papirarkiv på kontoret (1993). Yderligere er bestyrelsen i kontakt med NIRAS, for at få overdraget de oplysninger, de stadig ligger inde med.

Advokat Erik Larson gjorde opmærksom på, at regnskabet også indeholder et forslag om, at andelskronen fastsættes til kr. 993,59 pr. indskudskrone.

Regnskabet og andelskroneforslaget blev godkendt ved akklamation.

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 29. april 2019

5. Budgetforslag

Budgetforslaget var forud for generalforsamlingen sendt ud til andelshaverne. Kasserer Morten Vest Hansen gennemgik budgettet og oplyste blandt andet at, budgettet for vedligeholdelse er med vilje fastholdt på et forholdsvist højt niveau, da bestyrelsen mener, at der er vigtigt at vores gård holdes pæn og indbydende.

Budgetforslag for 2018 blev herefter enstemmigt godkendt ved akklamation.

6. Indkomne forslag.

Forslag 1:

At boligafgiften ikke reguleres med nettoprisindekset for 2018, men at boligafgiften forbliver uændret.

Begrundelse: Der er ikke behov for at hæve huslejen.

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

Forslaget blev vedtaget ved akklamation.

Forslag 2:

Bestyrelsen bemyndiges til at lade udarbejde en teknisk vurdering af mulighederne for at etablere altaner på de lejligheder, hvor der ikke er altan, herunder nærmere tekniske specifikationer, desuden et forslag til finansiering heraf indenfor en beløbsramme på kr. 100.000.

Begrundelse: Lisa Rønn Hende har gennem længere tid arbejdet på at få altaner på så mange lejligheder som muligt. I den forbindelse har hun været i kontakt med et antal andelshavere, som er interesserede. Der har desuden været kontakt til flere altanleverandører. Tanken er at foreningen skal eje altanerne.

Forslagsstiller: Lisa Rønn Hende (Høgholtvej 32, 2. tv.)

Andelshaver René Johansen, Høgholtvej 22, 2. th: Flere i bestyrelsen støtter i princippet forslaget tanke. Imidlertid ligger der nogle store opgaver, som indtil videre er blevet sparet væk. Eksempelvis skulle asfalten i alléerne have været udskiftet, boldburet er "40 år" og trænger til en "kærlig hånd". Altanprojektet kan koste op til 16-18 mio. Vedr. vinduer – for 30-40 år siden tillod bestyrelsen at andelshaver selv kunne skifte vinduer og dermed eje dem. Resultat er at vores vinduer er meget forskellige – det ville være smart, hvis foreningen ejede alle vinduerne i vores huse, det vil sige køber dem tilbage. Andelsforeningen har således vedligeholdelsespligten og kan sørge for at alle vinduer og døre er ens.

Andelshaver Line Specht: Hvis bestyrelsen bemyndiges til at få foretaget den tekniske vurdering af altanprojektet, indebærer det så, at det skal sættes i gang? Hvis altanprojektet vedtages indebærer det så på sigt, at foreningen så købe eksisterende altaner? Hvis altanprojektet ikke vedtages, må andelshaver så selv investere i en altan?

Andelshaver Lisa Rønn Hende: Der er intet tidsperspektiv i forslaget, blot en undersøgelse af opgavens omfang praktisk og økonomisk, samt at gøre det som et fælles projekt, så alle altaner bliver ens.

Formand Jakob Espensen vedrørende økonomien: Finansieringen skal vi have en økonom kigge på. Eksisterende private altaner vil skulle købes af foreningen.

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 29. april 2019

Administrator Lene Larsen, Njord Law: Der er nogle punkter vedrørende opgaven, som nøje skal overvejes: De eksisterende altaner er lavet i to omgange; Projektet indebærer at foreningen tilbagekøber de privatejede altaner; Dette er ingen investering med forbedring af bygningen, da altanerne jo findes allerede.

Andelshaver Sabine Kleinbech, Kaløvej 27, 1. th: Er der en vedligeholdelsesplan for vores bygninger? Man kunne opdatere vedligeholdelsesplanen med altanprojektet. Man kan søge om penge til "grønne" løsninger. Sabine vil gerne deltage i et altanprojekt.

Efter diskussion blev der skriftligt stemt således:

Forslaget blev ikke vedtaget. For stemte 23. Imod stemte 47. 2 stemte blank.

Forslag 3:

Forslag om tilladelse til at holde hund

Husorden ændres således at, der kan holdes hund (tilføjelser med fed skrift, slettet tekst overstreget):

Der må ~~ikke~~ holdes **en hund**~~HUND~~. Der må holdes maksimalt to indekatte pr. lejlighed. **Kattene og hunde** skal registreres hos bestyrelsen. Der skal ansøges om tilladelse til at have hund eller kat på ferie. Tilladelsen skal indhentes hos bestyrelsen og kan gives for maksimalt to uger. **Ingen hunde og katte** må ~~ikke~~ luftes i gården. Dyr må ikke være til gene for de øvrige beboere. Vedr. registrering er dette udelukkende for at kunne identificere løsgående **hunde og katte** i gården. Dette punkt kan evt. sløjfes.

Begrundelse: Det er et stort ønske fra nogle andelshavere at holde hund, og det bør under de anførte forhold ikke genere andre andelshavere. Man bør selv bestemme, om man ønsker at holde hund. Der er allerede flere, der passer hund i ny og næ i foreningen – men ingen har klaget, hvilket bekræfter, at hunde normalt ikke giver problemer.

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

Majken V. Larsen motiverer forslaget: Ønsker sig en hund for at holde sig i gang og at komme ud og gå. En hund er altid glad når man kommer hjem og der er en snakke med. Ønsker ikke at hunde færdes i gården, da nogle mennesker og især børn kan blive bange for hundene.

Andelshaver Marie Kragh Elmøe, Jyllingevej 53, 3. tv: Hvilken størrelse hunde skal tillades, vægtklasse?

Jo Fjeldsted-Holm Lundsgaard, 47, 3. tv: Hvorfor ønskes en vægtgrænse? Små hunde larmer ofte mere end store.

Formand Jakob Espensen: Bestyrelsen støtter ikke forslaget. Vi bor i en meget lydt ejendom, derfor kan man frygte, at der opstår uenigheder om, hvorvidt en hund larmer for meget; Bestyrelsen ønsker ikke at agere "politimand" i naboetvister.

Advokat Erik Larson: Oplyste at vægtstørrelse på hunde ikke vil indgå i afstemningen. Herefter blev der skriftligt stemt således:

Forslaget blev ikke vedtaget. For stemte 25. Imod stemte 45. 1 stemte blank.

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 29. april 2019

7. Valg af kasserer

Morten Vest Hansen er på valg. Modtager ikke genvalg.
Micky Sørensen indstilles af bestyrelsen: Blev valgt ved akklamation.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Næstformand Henrik Hansen er på valg. Modtager genvalg.
Uffe Lykkebak er på valg. Modtager ikke genvalg.
Bestyrelsen indstiller Marie Kragh Elmøe.
Bestyrelsen indstiller Anita Halle, vælges for et år.

Da Micky Sørensen blev valgt til kassererposten, tillod dirigenten, at der valgtes tre bestyrelsesmedlemmer. Henrik Hansen, Marie Kragh Elmøe og Anita Halle blev valgt ved akklamation, sidstnævnte for et år.

9. Valg af 2 suppleanter

Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.

Lisa Rønn Hende Er på valg. Modtager genvalg.
Sabine Kleinbech, Kaløvej 27, 1. th. vælges som suppleant

Begge blev valgt ved akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jakob Espensen (på valg 2020)
Kasserer Micky Sørensen (på valg 2021)
Næstformand Henrik Hansen (på valg 2021)
Bestyrelsesmedlem René Johansen (på valg 2020)
Bestyrelsesmedlem Marie Kragh Elmøe (På valg 2021)
Bestyrelsesmedlem, sekretær Annette Schang (på valg 2020)
Bestyrelsesmedlem Anita Halle (på valg 2020)
1. suppleant: Lisa Rønn Hende (på valg 2020)
2. suppleant: Sabine Kleinbech (på valg 2020)

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 forud gjorde forsamlingen opmærksom på, at Line er samboende med bestyrelsesmedlem René Johansen.

11. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår Deloitte valgt som foreningens revisor.

Deloitte blev valgt ved akklamation.

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 29. april 2019

12. Eventuelt

Andelshaver Line Specht: Husk at A/B Vanløsegaard fylder 95 år i år. Fødselsdagsfest afholdes 7. september, 2019. Line nævner igen miljøudvalget, der savner medlemmer, som har lyst at lave forskellige arrangementer til gavn for fællesskabet. Vi har ingen arrangementer i øjeblikket og ingen "interessedag". Line nævner foreningens facebook-side: <http://vanlosegaard.dk/>


Andelshaver Micky Sørensen, Kaløvej 31, 1, tv: Vi har også et have- og håndværkerudvalg. Micky opfordrer til, at vi andelshavere selv holder haven i stedet for at betale en gartner for det.

Dirigent Erik Larsson takkede kasserer Morten Vest Hansen for godt engagement og samarbejde i de syv år han har siddet i bestyrelsen og forsamlingen for god ro og orden. Den ordinære generalforsamling sluttede kl. 20:51.

Referatet tiltrædes af dirigenten og den nye bestyrelse:

9/5-19


Dirigent, advokat Erik Larsson



Formand Jakob Espensen



Kasserer Micky Sørensen




Næstformand Henrik Hansen



Bestyrelsesmedlem
René Johansen

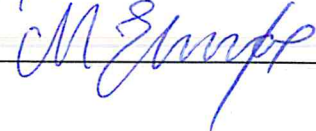
Bestyrelsesmedlem Marie Kragh
Elmø

15/5-19


Sekretær Annette Schang



Bestyrelsesmedlem
Anita Halle

14/05-19




1. suppleant
Lisa Rønn Hende



2. suppleant
Sabine Kleinbech