



## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING A/B VIGERSLEV HAVE

Tirsdag, den 16. april 2013 kl. 19.00 afholdtes andelsboligforeningens ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen blev afholdt i Spisehuset, Vigerslevvej 180, Valby.

24 andelshavere var repræsenteret, heraf 9 ved fuldmagt.

Fra Administrea ApS deltog ejendomsadministrator Lene Gøde.

Formand Villy Hoffmann bød de fremmødte medlemmer velkommen, foreslog Tommy Hansen som dirigent.

Dirigenten konstaterede i øvrigt, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt idet indkaldelse var dateret 21. marts 2013, afholdtes rettidigt i henhold til foreningens vedtægter, og var beslutningsdygtig til beslutninger, der kræver almindeligt flertal.

Referent: Lene Gøde fra Administrea ApS.

### Dagsordenen var som følger:

1. Valg af dirigent / referent
  2. Bestyrelsens beretning
  3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.  
Bestyrelsen indstiller at handelsværdien for en lejlighed skal tage udgangspunkt i kr. 10.700 pr. m<sup>2</sup> svarende til en andelskrone på 42,80
  4. Forslag
  5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  6. Valg af bestyrelse.  
På valg:  
Formand Villy Hoffmann  
Bestyrelsesmedlem Tommy Hansen
- 1-2 suppleanter
7. Valg af administrator.
  8. Valg af revisor.
  9. Eventuelt.

### **Ad. punkt 2 – Bestyrelsens beretning.**

---

Villy Hoffmann orienterede ganske kort om aktiviteterne i 2012:

"Vi har fået vores hjemmeside op at stå ([www.vigerslevhave.dk](http://www.vigerslevhave.dk)), det er tanken, at nye og nuværende andelshavere skal kunne få glæde af den og hente relevante oplysninger her.

Vi er blevet færdige med altanerne. Det var noget af en opgave, det må vi erkende. Vi havde en kæmpe hjælp af Robert Staal i hele processen.

Altanerne er fædigmeldt til Københavns Kommune og alt skulle være i orden. Vi har dog et par små hængepartier, men de skal nok blive ordnet.

Det skal også lige nævnes, at der var afsat et ret stort beløb til uforudsete udgifter, som vi slet ikke har gjort brug af.

Der er blevet isoleret en gavlvæg. Den var i meget dårligt stand. Det var lidt en prøve, men det må vist siges, at være en succes. Når vi har valgt at isolere denne gavlvæg, hænger det meget sammen med, at lejlighederne der er beliggende der, er dem vi har haft flest fugt- og skimmelsvamp-problemer med.

Der er etableret automatisk lys i kældrene, som forhåbentlig er til gavn for miljø og foreningens el-regning.

Ikke alle sensorer er helt optimale, så der gøres opmærksom på, at det ikke er tilladt at stille ting i kælderen, som man kan falde over, inden lyser tænder.

Beløbet blev trukket fra foreningens vaskerikonto, da vi vurderede, at opsparing til nye maskiner sagtens kan nås inden de skal udskiftes.

Vi havde en rigtig god sommerfest med et meget aktivt festudvalg. Stor ros fra bestyrelsen.

Der er selvfølgelig også klaret den løbende og generelle vedligeholdelse.

Den fælles arbejdsdag var en succes. Der var dog ikke helt styr på hvem der deltog. Det vil blive bedre fremover, så opkrævning af gebyr for manglende deltagelse, vil blive opkrævet næste gang.

Sidst på året fik vi et stort arbejde på parkeringspladsen Vigerslevvej/Skyttegårdsvej. Der havde længe løbet vand i ind i kælderen og da sagen blev undersøgt, viste det sig, at den gamle kul-tragt og betonen omkring var i fare for at styrte sammen. Det er nu ordnet og der kan roligt parkeres der igen."

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

### **Ad punkt 3 - Forelæggelse af årsrapport samt stillingtagen til regnskabet's godkendelse.**

---

Lene Gøde fra Administrea gennemgik kort årsrapporten og tilhørende noter og spørgsmål til noter blev uddybet undervejs.

Årets resultat blev underskud på kr. 203.471 mod budgetteret underskud kr. 402.846, efter afdrag på prioritetsgæld. Det mindre underskud skyldes bl.a. større indtægt på vaskeri og indtægtsførte tidligere hensættelser.

Der var spørgsmål til vvs-udgifter, idet der har været tilkaldt hjælp til udluftning af rør adskillige gange.

Der er altid problemer i lejligheder beliggende øverst, men man mener, at problemet stammer fra beholderen i kælderen. Der arbejdes på sagen.

Efterfølgende blev statusposterne og fastsat andelsværdi på kr. 10.700,00 pr. m<sup>2</sup> gennemgået.

Hensættelse til kommende renovering på kr. 3.982.077, således at andelsværdi fastholdes igen i år.

Der var spørgsmål til etablering af censor på lys i opgange. Det bliver nok ikke aktuelt, da udgiften vil være uforholdsmæssig stor. Alle ledninger skal trækkes om.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til årsrapporten, der herefter blev vedtaget.

Andelskronens værdi på kr. 10.700,00 pr. m<sup>2</sup> blev vedtaget og vil således være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

#### **Ad punkt 4 – Forslag.**

---

##### **Bemyndigelse til omlægning af foreningens lån.**

Der foreligger tilbud fra Nordea Kredit på omlægning af foreningens lån til 20-årigt lån til 3 %, Seneste beregning viser en besparelse 1. år på ca. kr. 80.000.

Selv om vedtægternes § 30 giver tilladelse til bestyrelsen / administrator finder bestyrelsen der rigtigst at få generalforsamlingens samtykke, inden opsigelse og omlægning af lån.

Foreningens lån vil blive opsagt med rettidigt varsel inden 30. april og omlagt pr. 1. juli 2013.

Forslaget blev ved afstemning enstemmigt vedtaget.

##### **Isolering af lofter**

Inger Juhl begrundende sit forslag og var tilfreds med bestyrelsen orientering om, at dette vil blive taget med i planlægning af større arbejder. Bestyrelsen kunne dog ikke love, at isolering bliver foretaget inden næste vinter.

##### **Forslag om forlængelse af åbningstider / ændring af kontrakt.**

Forslagsstiller begrundede forslaget og bestyrelsen gjorde opmærksom på, at generalforsamlingen ikke kan stemme om ændrede åbningstider i andels-erhverv.

Alle andels-erhverv, har i forbindelse med køb af andelen, underskrevet overdragelsesaftaler, hvoraf betingelserne fremgår.

Der er selvfølgelig forståelse for, at tiderne har ændret sig, så bestyrelsen foreslog et fælles møde med den andels-erhverv, der kan blive berørt af ændrede åbningstider.

#### **Ad punkt 5 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

---

Lene Gøde gennemgik budget 2013, der udviser et underskud på kr. 391.145 efter betaling af afdrag. Dette budget indeholder rente og afdrag på foreningens nuværende belåning og der er således ikke taget højde for omlægning pr. 1. juli 2013. Der er budgetteret med kr. 1.000.000 til vedligeholdelse, almindelig og ekstra som f.eks. faldstammer, gavle, isolering og evt. facade.

Underskud dækkes af foreningens kassebeholdning.

Der var ingen spørgsmål til budget 2013, der blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad punkt 6 – Valg til bestyrelsen.**

---

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand Villy Hoffmann	(på valg i 2015)
Bestyrelsesmedlem Brian Frederiksen	(på valg i 2014)
Bestyrelsesmedlem Tommy Hansen	(på valg i 2015)
Bestyrelsesmedlem Kasper Funch	(på valg i 2014)
Bestyrelsesmedlem Søren Jepsen	(på valg i 2014)

Suppleanter: Claus Jacob Vogelius og Inger Juhl

**Ad punkt 7 – Valg af administrator.**

Administrea ApS blev genvalgt.

**Ad punkt 8 – Valg af revisor.**

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen blev genvalgt.

**Ad punkt 9 – Eventuelt.**

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke kan besluttes noget under dette punkt.

Samtidig med udsendelse af forslag til den ordinære generalforsamling var vedlagt ny folder med informationer / praktiske oplysninger. Den er stadig under redigering, så send endelig forslag til yderligere oplysninger til bestyrelsen.

Der var spørgsmål til, om andelshaver selv må male altandøre til gårdsiden. Det er i orden, såfremt den korrekte farve bliver benyttet. Farvekode kan hentes hos bestyrelsen.

Der blev gjort opmærksom på, at døren til Ny Kro stadig ikke er repareret. Sagen ligger p.t. hos forsikringsselskabet, idet der skal tages stilling til reparation eller udskiftning af dør.

Der var enighed om afholdelse af sommerfest igen i juni 2013. Det var en succes sidste år og meget børnevenligst. Skriv til bestyrelsen, hvis man har ideer eller vil deltage i festudvalget.

Bestyrelsen oplyste, at der bliver holdt bestyrelsesmøde hver 1. og 3. mandag i måneden fra kl. 19:00 til 20:00 - alle er velkomne.

Husk arbejdsdagen 11. maj 2013.

Dagsordenens punkter var herefter behandlet og dirigenten afsluttede generalforsamlingen.

Valby, den 2013

\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_