

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

A/B VIGERSLEV HAVE

Mandag, den 16. april 2012 kl. 19.00 afholdtes andelsboligforeningens ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen blev afholdt i Spisehuset, Vigerslevvej 180, Valby.

34 andelshavere var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt.

Fra administrera 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 30. marts 2012, afholdtes rettidigt i henhold til foreningens vedtægter, og var beslutningsdygtig til beslutninger, der kræver almindeligt flertal, dog ikke til beslutninger, der kræver kvalificeret flertal, herunder de foreliggende forslag til vedtægtsændringer.

Referent Lene Gøde fra administrera.

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. m² svarende til en andelskrone på 42,80

1. Forslag.

2. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
3. Valg af bestyrelse.
På valg:
Bestyrelsesmedlem Brian Frederiksen

Bestyrelsesmedlem Kasper Funch

Bestyrelsesmedlem Søren Jepsen
1-2 suppleanterer
1. Valg af administrator.
2. Valg af revisor.
3. Eventuelt.

Ad. punkt 2 – Bestyrelsens beretning.

Villy Hoffmann orienterede ganske kort om aktiviteterne i 2011:

Det meste af året er gået med altanprojekt, idet det ikke er gået helt som forventet - mere information under punktet eventuelt. Det kan dog oplyses, at der kun er betalt for udført arbejde.

Der er i det forgangne år ikke igangsat større arbejder.

Trappe på Sandhusvej er udbedret. Der har været en del arbejder i forbindelse med vandskade. Foreningen har i den forbindelse indkøbt pumper og affugtere, så der er bedre forberedt ved evt. skybrud i fremtiden.

På arbejdsdagen blev skur færdiggjort. Der er nu laver af vejsalt til den kommende vinter.

Sommerfesten gik rigtig godt. Det var meget hyggeligt og skulle gerne gentages i 2012.

Foreningens hjemmeside er klar: www.vigerslevhave.dk. Her kan hentes mange oplysninger.

Da uvedkommende ikke skal have adgang til bestyrelsesreferater, kræver dette at beboerne får adgang med password. Dette er stadig under udvikling, så p.t. kan referater blive fremsendt, hvis der skrives til Kasper Funch: kaf@adm.ku.dk

Beretning blev herefter godkendt.

**Ad punkt 3 - Forelæggelse af årsrapport samt stillingtagen til regnskabets
godkendelse.**

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

Årets resultat overskud på kr. 871.538 mod budgetteret overskud kr.477.150 før afdrag på prioritetsgæld. Det større overskud skyldes, at der ikke har været de store aktiviteter i ejendommen

på grund af altanprojektet, større indtægter på vaskeri og nyt lån på 1. mill. er først optaget i 2012.

Efterfølgende blev statusposterne og fastsat andelsværdi på kr. 10.700,00 pr. m² gennemgået.

Hensættelse til kommende renovering, altaner m.v. på kr. 5.1454.433, således at andelsværdi fastholdes i år.

Da revisor har benyttet valuarvurdering fra februar 2011, skal der foretages ny inden august 2012.

Valuar har foreslået, at vurdere ejendommen uden de nye altaner og således vente med værdiforøgelse indtil altaner er færdiggjort og hensættelse til betaling er brugt. På dette tidspunkt foreligger der evt. også omvurdering eller ny offentlig vurdering.

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

Andelskronens værdi på kr. 10.700,00 pr. m² blev vedtaget og vil således være gældende indtil ny valuarvurdering foreligger.

Der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling i juni 2012

Ad punkt 4 – Forslag.

Vedtægterne ny § 14

Bestyrelsens forslag til arbejdsdage:

Stk. 1. Foreningen afholder arbejdsdag 2 gange om året. Første arbejdsdag afholdes hver den 2. lørdag i maj mens den anden arbejdsdag afholdes hver den 2. søndag i september. Bestyrelsen sørger for orientering om arbejdsopgaver senest 2 uger før den pågældende arbejdsdag.

Stk. 2. Såfremt en andel udebliver og/eller melder afbud fra begge arbejdsdage, uanset årsag, pålægges den pågældende andel, uanset husstandens antal, at betale i alt kr. 500,00. En andel anses for fremmødt, hvis blot én fra andelens husstand giver aktivt møde i mindst 4 timer pr. arbejdsdag eller indtil alle arbejdsdagens opgaver er udført, såfremt dette sker på mindre end 4 timers deltagelse. Hver andel er forpligtet til at deltage i mindst én af de obligatoriske arbejdsdage.

Stk. 3. Måtte en andel generelt være afskåret fra deltagelse pga. andelshaverens helbred eller lignende, skal bestyrelsen underrettes herom medfølgende dokumentation for og beskrivelse af årsagen til manglende mulighed for deltagelse i arbejdsdagene. Bestyrelsen skal godkende anmodninger om fritagelse for deltagelse i arbejdsdagene.

Stk. 4. De af foreningens medlemmer der måtte blive pålagt en sanktion som beskrevet i stk. 2, vil blive opkrævet denne via boligafgiftsopkrævningen.

Stk. 5. Såfremt bestyrelsen vurderer, at vejret nødvendiggør en udsættelse af arbejdsdagen, vil bestyrelsen orientere omkring udsættelse af arbejdsdagen og informere om den nye dato, således at andelene får besked herom senest 3 uger før afholdelse af erstatningsarbejdsdagen. Udeblivelse/afbud fra erstatningsarbejdsdagen medfører samme virkning som udeblivelse/afbud fra en i stk. 1 fastsat arbejdsdag.

Dette forslag er stillet, da der er en meget ringe deltagelse i de fælles arbejdsdage. Bestyrelsen ser selvfølgelig helst, at man deltager, således at der ikke skal opkræves. Foreningen sparer håndværkerudgifter ved selv at udføre arbejder. F.eks. har foreningen sparet ca. kr. 200.000 ved selv at opføre skure.

Der vil selvfølgelig være mulighed for at udføre arbejde på andet tidspunkt - samme antal timer - dette kan inden arbejdsdag aftales med bestyrelsen.

Der var en del debat vedrørende stk. 3 omkring dokumentation for manglende mulighed for at deltage.

Herefter blev forslag ændret således:

Stk. 3. Måtte en andel generelt være afskåret fra deltagelse pga. andelshaverens helbred eller lignende, skal bestyrelsen underrettes herom. Bestyrelsen skal godkende anmodninger om fritagelse for deltagelse i arbejdsdagene.

Herefter blev forslaget vedtaget med 28 stemmer for, 6 undlod at stemme.

Forslaget kan således, på en efterfølgende generalforsamling vedtages med 2/3 stemmer for, uanset antal fremmødte.

Vedtægterne § 16

Nyt stk. 2

Ved salg af en andel er den sælgende andelshaver forpligtet til at lade andelen gennemgå af en autoriseret vvs-installatør samt en autoriseret el-installatør. Gennemgangen skal resultere i en synsrapport. Hvis der ved gennemgang konstateres ulovlige installationer eller øvrige forhold, der strider mod lovgivningen eller offentlige forskrifter, er sælger pligtig at udbedre dette. Udgiften for gennemgang, synsrapport samt eventuelle udbedringer, påhviler alene sælger.

Bestyrelsen oplyste, at el-syn har været norm i foreningen i flere år og er i øvrigt lovpligtigt.

Da der ikke er indskrevet regel om renovering af gamle badeværelser i foreningens vedtægter, bliver lejligheder p.t. solgt uden den tidligere ordning, hvor foreningen betalte en måneds tomgang og tillagde nyt bad til salgsprisen. Det er derfor en god ide, at sikre lovligheden af vvs-installationer. Ikke kun i badeværelser, men også ved installationer som vaskemaskiner og opvaskemaskiner. Dette kan også sikre sælger mod efterfølgende krav.

Såfremt andelshavere har rørkasser uden inspektionslem, hvor foreningens håndværkere har udført arbejdet, er andelshaver ikke ansvarlig for dette.

Herefter blev forslaget vedtaget med 29 stemmer for, 5 undlod at stemme.

Forslaget kan således, på en efterfølgende generalforsamling vedtages med 2/3 stemmer for, uanset antal fremmødte.

Vedtægterne § 14

Ny § 14 c)

Til den frasælgende andelshavers naboer, over- eller underbo, såfremt en af disse ønsker sammenlægning af andelshaverens egen andelslejlighed og den andel, der er sat til salg. Måtte

flere af disse andelshavere på samme tid være interesseret i sammenlægning, vil den andelshaver med længst anciennitet have 1. prioritet. Det er en forudsætning for sammenlægning, at lovgivning, myndighedskrav samt øvrige offentlige forskrifter overholdes, og at diverse tilladelser fremvises for bestyrelsen, der endvidere skal godkende sammenlægningen før arbejdet må påbegyndes. På intet tidspunkt må mere end 1/3 af foreningens lejligheder bestå af sammenlagte andele, hvilket beregnes ud fra antallet af andele, da andelsboligforeningen blev stiftet.

Efter en debat om placering af ny vedtægter før eller efter intern venteliste (nuværende c), var der enighed om, at mulighed for sammenlægning ville være forsvindende lille, ved placering efter intern venteliste.

Herefter blev forslaget vedtaget med 25 stemmer for, 9 undlod at stemme.

Forslaget kan således, på en efterfølgende generalforsamling vedtages med 2/3 stemmer for, uanset antal fremmødte.

Ved endelig vedtagelse af ovenstående vedtægtsændringer, vil §§ ændres til korrekt rækkefølge.

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

Lene Gøde gennemgik budget 2012, der udviser et overskud på kr. 135.250 før betaling af afdrag. Dette budget indeholder rente og afdrag på nyt lån hjemtaget i 2012. Der er budgetteret med kr. 1.000.000 til vedligeholdelse, almindelig og ekstra som f.eks. faldstammer, gavle eller aut. lys i kældre.

Underskud dækkes af foreningens kassebeholdning.

Der var ingen spørgsmål til budget 2012, der blev enstemmigt vedtaget.

Ad punkt 6 – Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand Villy Hoffmann (på valg i 2013)
Bestyrelsesmedlem Brian Frederiksen (på valg i 2014)
Bestyrelsesmedlem Tommy Hansen (på valg i 2013)
Bestyrelsesmedlem Kasper Funch (på valg i 2014)
Bestyrelsesmedlem Søren Jepsen (på valg i 2014)

Suppleanter Leif Juhl og Claus Vogelius.

Robert Staal er udtrådt af bestyrelsen i 2010, men vil fortsat styre altanprojekt.

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.

Arkitekt Peter Kjær og Robert Staal orienterede om altanprojekt, der ikke helt er gået efter planen.

Der er indgået totalentreprise med NCC. Den ene underleverandør, smedefirmaet, er desværre gået konkurs, hvorfor arbejdet p.t. er standset. NCC har mundtligt oplyst, at alle dele til altanerne er produceret. Da de producerede dele til altanerne indgår som aktiv i konkursboet, skal NCC købe disse af boet. Der pågår p.t. forhandlinger mellem NCC og kurator.

I værste fald skal produktionen starte forfra og alternativ kunne være, at altaner bliver opsat uden glas indtil disse kan produceret igen i Kina.

Der er nu rejst krav om dagbøder overfor NCC. Der er enighed om kravet, men ikke enighed om dato og dagbøders størrelse.

Arbejde med opsætning af stigestrengene fortsætter snarest. Det vil sige, at der først bores alle steder og derefter opsættes stigestrengene.

Der blev endnu en gang gjort opmærksom på, at der først betales, når arbejdet er udført.

Hvis der konstateres skader, så kontakt bestyrelsen. Vicevært Susanne Gerlach tager billeder som dokumentation. Der vil først ske aflevering når alle skader er udbedret.

Bestyrelsen beklagede, at det ikke har været muligt at informere bedre om altanprojektet og opfordrede til at læse nyheder på www.vigerslevhave.dk

Der skal planlægges sommerfest. Claus Vogelius og Kasper Funch efterlyste flere deltagere til festudvalget. Sisse og Anne meldte sig til festudvalget.

Bestyrelsen opfordrede til at ubenyttede cykler, barnevogne og cykelanhængere fjernes fra skure.

Der var ønske til mere børnevenlig gård. Man er velkommen til at komme med forslag og arbejder kan evt. udføres på arbejdsdag.

Bestyrelsen lovede at udfærdige plan over arbejder, der skal udføres på arbejdsdag, således at andelshaverne er forberedt og materialer er indkøbt.

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

Dagsordenens punkter var herefter behandlet og dirigenten afsluttede generalforsamlingen.

Valby, den 7/05-12 2012

Loren Jensen

N. Hoffmann

Børge Feil

Kasper Feil

Tommy De
