

Advokat Bent Schou
H.C. Andersens Blvd. 11, 2.
1553 København V
Tlf. 33 13 57 47

Valbyparken

M Ø D E R E F E R A T

År 2014, den 25. marts afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen VALBYPARKEN i Medborgerhuset, Valgårdsvej 4, 2500 Valby.

92 andelshavere var repræsenteret, heraf 10 ved fuldmagt. Foreningens 220 andelshavere var således repræsenteret med 41,8%.

Ejendommens funktionær Per Hansen deltog og derudover deltog advokat Bent Schou og advokat Poul Turley samt statsaut. revisor Flemming Bang/Revisionsfirmaet BDO.

Allan Riise bød velkommen og præsenterede bestyrelse, administration og revisor.

I henhold til indkaldelse af 6. marts d.å. behandlede følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Poul Turley blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med lovligt varsel og var beslutningsdygtig, bortset fra de forslag om vedtægtsændringer, der kræver kvalificeret flertal.

2. Bestyrelsens beretning:

På bestyrelsens vegne aflagde Allan Riise beretning og henviste til det skriftlige materiale, der var udsendt forud for generalforsamlingen:

Andelsbevægelsen har sin fødsels i år 1866. Den bygger på solidaritet og fællesskab. Dette gælder selvfølgelig også vores andelsboligforening. Vi har et fælles ansvar for, at vores boligområde fremtræder rent og ryddeligt, at vi overholder vores vedtægter, husorden, altanorden og sørge for at fællesudgifter holdes nede.

Jeg vil gerne takke nogle af dem, der udfører et stort stykke arbejde gratis for foreningen. Signe og Merete som ordner bede og Dennis som vedligeholder vores hjemmeside. Jesper som hjælper med kanalindstilling for vores ældre be-

boere. Er der personer, med kompetencer som foreningen kan få glæde af, og selvfølgelig på frivillig basis, må de meget gerne kontakte bestyrelsen.

Vandrør.

Vi er desværre stadig udsat for en del fejl på vores armaturer, men de bliver repareret løbende.

Ekstraordinær generalforsamling.

På den ekstraordinære generalforsamling blev det besluttet, at vi skulle have nye entredøre. Arbejdet er i fuld gang. Vi har kun fået positive tilbagemeldinger.

Det blev også vedtaget, at vi kunne starte "grønne områder" ved blok 3. Dette arbejde er afsluttet, også kun med positiv tilbage melding.

Bestyrelsen fik også mandat til at underskrive en kollektiv aftale med Waoo. Da vi fik aftalen, syntes vi ikke indholdet var det, vi havde aftalt. Da vi ikke kunne komme overens med Waoo, undlod vi at skive under, og har brugt tiden efterfølgende til at finde nogle andre udbydere, som det frem går af indkaldelsen.

Fastelavnsfest og juletræstænding.

Det var dejligt at se så mange mennesker til vores juletræstænding. Vi håber, at der fremover vil møde endnu flere op. Det er også dejligt, at der er nogle forældre, som har taget den gamle tradition med tøndeaflugning op igen. Det ville være rart med nogle flere traditioner, hvor vi kunne komme hinanden ved. Vi har før haft juledekoriations værksted og loppemarked. Foreningen er altid åben for nye frivillige tiltag.

5 årsplan 2014-2019.

Følgende opgaver vil der blive fokuseret på. Først og fremmest grønne områder, men desuden fundament, opgange og indgangspartier. Der er blevet solgt 25 lejligheder i 2013 heraf 3 lejelejligheder.

Ny affalds sortering.

Der er kommet ny affalds sortering, hvor der skal sorteres endnu mere. Der er udleveret brochure. Der henstilles til beboerne kun at lægge de rigtige ting i containerne.

Varmemester.

Samarbejdet med Jesper er ophørt. Carsten uddyber.

Andet.

Til sidst vil formanden gerne takke de øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for det store arbejde, de har udført i løbet af året. Også en stor tak til vores gårdfolk og en tak til vores administration for altid at være til rådighed, når vi har brug for den.

Desuden oplyste Allan Riise, at der er indgået aftale med nyt rengøringsfirma, som vil medføre en besparelse på ca. kr. 100.000,- årligt.

Der blev vedtaget vedtægtsændring, hvorefter der ikke kan stilles forslag til generalforsamling ved opslag.

I forbindelse med fastelavnsfest blev der fremsat ønske om paptønder - til de små.

Carsten Dyhr supplerede beretningen og oplyste om problem med "varmemesterkontoret". Bestyrelsen har afholdt samtaler med funktionærerne for at løse problemet. Det blev konstateret at Per var åben overfor et samarbejde, men Jesper var ultimativ. Det var derfor nødvendigt at samarbejdet ophørte.

Per Hansen køres i stilling som varmemester.

Hvordan fremtiden skal være, herunder om et vikarbureau skal løse viceværtopgaver eller lignende er endnu ikke afklaret. Per Hansen har bestyrelsens fulde opbakning og håber, det tilsvarende gør sig gældende fra beboerne. Per har samme uddannelse som Jesper og bestyrelsen undersøger supplerende uddannelse.

Beboerne er trygge ved funktionærerne, navnlig de ældre beboere.

Carsten Dyhr orienterede endvidere om byggeprojektet, hvor der havde været bistand fra sagkyndige for at spare penge og få et godt produkt. Carsten Dyhr oplyste, at Jesper har deltaget i planlægning og i byggemøderne men bestyrelsen fortsætter med specialisterne når dette kræves.

Der kan næppe skabes tværfaglig ekspertise hos ejendommens funktionærer som dækker behovet.

Årsberetning blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2013 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Revisor Flemming Bang gennemgik årsregnskabet, som var udsendt til samtlige andelshavere.

Han bemærkede, at det er ledelsen der aflægger regnskab men revisor giver en påtegning og i dette tilfælde er der

givet en blank påtegning. Enkelte poster i regnskabet blev sammenholdt med budgettet for sidste års regnskab. Regnskabet har vist et overskud på kr. 845.880,-.

Regnskabet blev godkendt og bestyrelsens forslag om at fastsætte andelsværdien til kr. 11.600,- blev vedtaget med 44 stemmer mod 35. (Mindretallet havde foreslået at andelskronen blev fastsat til kr. 11.700,- pr. m²)

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget (for 2014) til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften. Denne foreslås forhøjet med kr. 15,- til kr. 500,- pr. m²/årligt pr. 1/7.2014.

Bestyrelsen redegjorde for forslaget og Carsten Dyhr oplyste om de projekter der var planlagt, herunder at kommunen har pålagt lodsejerne at istandsætte Valbygårdsvej med ny asfaltering. Kommunen foranlediger arbejdet udført og udgiften fordeles mellem alle lodsejere/bebyggelser mod Valbygårdsvej. Valbyparkens andel udgør ca. 22%.

Budgettet blev godkendt, herunder afsætning af beløb til istandsættelsesarbejder.

Vedrørende forslaget om forhøjelse af boligafgiften stemte 48 for bestyrelsens forslag om kr. 15,- pr. m² pr. mdr. med virkning fra 1/7.2014. 29 stemte imod.

Da ændringsforslag om kr. 10,- pr. m² i stigning var indeholdt i et beløb på kr. 15,-, betragtede dirigenten forslaget som nedstemt.

I forbindelse med istandsættelse af Valbygårdsvej blev det foreslået, at der blev udført chikaner på kørebanen. Forslaget kan forelægges for kommunen, som står for arbejdet.

5. Forslag.

- a. Forslag om ændring af husordenens §5 (Ivonne Lydholm).

Supplement til §5, som §5 stk. 6.

Det er ikke tilladt at holde private fester på ejendommens udendørs arealer med opsætning af telt og/eller musikanlæg. Fester afholdt af andelsboligforeningen er dog tilladt.

For forslaget stemte 21, imod forslaget stemte 37. Det stillede forslag er nedstemt.

Der var stillet ændringsforslag om, at afholdelse af fester kunne finde sted (som hidtil), dog således at festlighederne slutter kl. 22.00.

For dette forslag stemte 28, imod stemte 27.

Der var endvidere et supplerende forslag om at festlighederne skal slutte kl. 24.00.

For dette forslag stemte 38. Imod forslaget stemte 29.

Forslaget om afslutningstidspunktet kl. 24.00 var godkendt, hvorefter bestemmelsens ordlyd vil være:

Det er indtil kl. 24.00 tilladt at holde private fester på ejendommens udendørs arealer.

(Der skal fortsat først ansøges hos bestyrelsen.)

- 5b. Forslag om benyttelse af vaske- og opvaskemaskine m.m. (Jeanette Schou).

Undertegnede foreslår, at husordenens §9, stk. 2 ændres, således at den kommer til at lyde som følgende:

Benyttelse af vaske-, opvaske- og strygemaskiner, samt tørretumblere må kun ske i tidsrummet mellem kl. 07.00 og kl. 22.00.

Da forslagsstilleren ikke gav møde og ikke andre ønskede at motivere forslaget, meddelte dirigenten at forslaget var bortfaldet.

- 5c. Forslag om vedtægtsændring husdyrhold og ændring af altanhusordenen (Flemming Peder Christensen).

Holde mindre dyr i ejendommen (katte).

Ved afstemning stemte 21 for forslaget. 55 stemte imod. Forslaget er nedstemt.

(Der blev i øvrigt gjort opmærksom på, at reglen er fastsat i vedtægten så ændring kræver kvalificeret flertal.)

Grille på vores altan. Kun gasgrill (på grund af brandfare).

Forslaget blev motiveret.

Ved afstemning stemte 26 for forslaget - 51 stemte imod forslaget.

Forslaget er nedstemt.

- 5d. Grønne områder, bestyrelsen foreslår iværksættelse af etape 2.

I forbindelse med indkaldelse var fremsendt kort beskrivelse af forslaget med angivelse af grundplan, samt budget for de samlede omkostninger på kr. 3.499.750,- incl. moms.

Carsten Dyhr redegjorde for forslaget, som også har været forelagt på beboermøde.

Der arbejdes på overdækning af cykelparkeringen.

Carsten Dyhr oplyste at LIDL betaler for beplantning langs vestskellet med store træer. Gartneren har styr på dette og sørger for retableringen bliver udført. Der

er et godt samarbejde med LIDL om arbejderne og det blev bemærket, at der ikke vil blive færdsel over Valbyparkens grund til supermarkedet LIDL. Endvidere blev det oplyst, at der blev fremført kanaler til brug for opladning af "el-biler" på Valbyparkens grund. Tilslutning kan således udføres, hvis der bliver behov.

Ved afstemning stemte 75 for forslaget - 3 stemte imod. Forslaget er vedtaget i henhold til beskrivelse og for de anførte ca. kr. 3.500.000,-. Bestyrelsen blev bemyndiget til at iværksætte arbejdet.

- 5e. Internet og TV, bestyrelsen foreslår skift af udbyder.
Carsten Dyhr motiverede forslaget og forklarede om forhandlingerne med Wao som godkendt på den ekstraordinære generalforsamling i september måned. Wao har imidlertid ikke kunnet acceptere bestyrelsens betingelser og derfor var der indhentet alternative løsninger hos YouSee på TV/Internet. YouSee stiller ikke krav om binding til internetforbindelse. Internetforbindelsen foreslås i samarbejde med Fiberby.

Ved afstemning stemte 85 for forslaget. Ingen stemte imod. Forslaget er vedtaget og bestyrelsen blev bemyndiget til at gennemføre omlægningen til såvel TV-modtagelse som internetforbindelse.

6. Valg af bestyrelse.

Carsten Dyhr og Therese Pedersen er på valg. Endvidere opstiller Youwei Gao, som har været konstitueret bestyrelsesmedlem efter Ann Mortensen udtrådte af bestyrelsen. Carsten Dyhr og Therese Pedersen blev genvalgt og YouWai Gao indvalgt i bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Allan Riise, formand, Valbygårdsvej 41, st.th. (1 år)

Carsten Dyhr, Valbygårdsvej 41, 4.th. (2 år)

Therese Pedersen, Valbygårdsvej 51, st.mf. (2 år)

Allan Hjorth Pihl, Valbygårdsvej 51, 1.tv. (1 år)

Youwei Gao, Valbygårdsvej 71, 4.th. (2 år)

Som suppleanter blev valgt (genvalgt):

Henrik Lam, Valbygårdsvej 79, 1.th.

Nyvalgt blev:

Ivonne Lydholm, Valbygårdsvej 55, 4.th.

7. Eventuelt.

a. Der blev forespurgt om nøgler til gadedørslås også kunne tilpasses til alle andre låse.

Opslag om forslaget kunne eventuelt overvejes, herunder om hjemmesiden kunne benyttes.

b. Der blev forespurgt på altanlån og afvikling af dette. Schou kunne oplyse, at der var udsendt til samtlige låntagere oplysning om rente (2013), afdrag og restgæld pr. 31. december 2013, som udgør ca. kr. 77.000,- (pr. altan).

Det blev oplyst, at der oprindeligt blev optaget et 20-årigt lån, som de enkelte låntagere afvikler over denne periode. Lånet har opr. været på ca. kr. 90.000,- i forbindelse med montering af altaner i 2008.

Samtidig blev drøftet hvorledes opslagstavler anvendes og Allan Riise oplyste, at forslag af fælles interesse opsættes på opslagstavler ellers benyttes hjemmesider.

Således passeret.

1. april 2014 BS/bn