

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 2016, den 14. april afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen VALBYPARKEN i Medborgerhuset, Valgårdsvej 4, 2500 Valby.

63 andelshavere var repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt. Foreningens 223 andelshavere var således repræsenteret med 28,25%.

Desuden deltog ejendommens funktionær, Per Hansen, advokat Bent Schou og statsaut. revisor Jens Haugbyrd/Revisionsfirmaet BDO.

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

I henhold til indkaldelse af 30. marts d.å. behandlede følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Bent Schou blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og var beslutningsdygtig, bortset fra et enkelt forslag om vedtægtsændring, der kræver kvalificeret flertal.

2. Bestyrelsens beretning:

Allan Riise aflagde på bestyrelsens vegne beretning og henviste til det skriftlige udsendte eksemplar af beretningen:

Vores forening er en andelsboligforening. Den bygger på solidaritet og fællesskab. Vi har et fælles ansvar for, at vores boligområde fremtræder rent og ryddeligt. Derfor er det kedeligt, at mange ikke overholder vores ordenregler. Cykler bliver sat på fortovet, cigaretskodder bliver smidt på området, affald bliver ikke sorteret rigtigt. Ting som bekoster den fælles kasse til den store ulempe, som de medfører.

Jeg vil gerne takke Signe og Merete som gratis ordner bedene ved de blokke hvor de bor ved. Der kunne godt bruges et par personer til pasning af bedene ved blok 1 og 2. Er der personer, med kompetencer som foreningen kan få glæde af, og selvfølgelig på frivillig basis, må de meget gerne kontakte bestyrelsen.

Vandrør.

Garantien på vores armaturer er udløbet, så andelshavere skal selv stå for udgiften til reparation eller udskiftning.

Ekstraordinær generalforsamlinger.

Vi har haft 3 ekstraordinære generalforsamling med hensyn til andelskronen. På den sidste blev den vedtaget til 14.955,75 kr. pr m².

Juletræstænding.

Det var dejligt at se så mange mennesker til vores juletræstænding. Vi håber, at der fremover vil møde endnu flere op.

Altaner.

Der har været afholdt 5 års gennemgang på altanerne. Der blev konstateret afskalning af maling på undersiden og opbobling af maling på sidestykker. Teknologisk institut har besigtiget altanerne og konkluderer, at der er tale om et kosmetisk problem og at der ingen forringelse er af altanens levetid. Vi afventer stadig et svar fra altanleverandere om, hvad der videre skal ske.

Døre.

Der blev afholdt aflevering af vores nye entredøre d. 16. marts. Et projekt, der er forløbet, til alles tilfredshed.

Grønne områder.

Der har været store problemer med byggetilladelser hos kommunen med hensyn til de grønne områder. De tilladelser, der var opnået i forbindelse med byggeriet i 57, var ikke overholdt. Der var lavet flere p-pladser end tilladt. Det betød, at vi måtte ændre på p-plads antal og lægge fliser foran blok 1 som "legeplads". Dette fordyrede projektet, så vi måtte trække cykelskur og området foran blok 2 ud mod gaden ud af projektet. Der er også problemer med byggetilladelsen på resten af projektet. På nuværende tidspunkt er der ingen afklaring på problemet.

5 årsplan 2015-2020.

Følgende opgaver vil der blive fokuseret på. Først og fremmest grønne områder, men desuden fundamenter og indgangspartier. Der er ikke solgt nogen lejelejligheder i 2015.

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.

I forbindelse med beretningen var der spørgsmål vedrørende legeplads og "græs på cykelskure", hvilket Carsten Dyhr nærmere redegjorde for.

Der blev oplyst om vand på containerhusets tag. Carsten Dyhr oplyste, at der er afløb fra taget, så eventuelt opsamlet vand undersøges. Det blev endvidere foreslået at sætte lås på containerhuset. I den forbindelse blev det bemærket, at renovationsfolkene kræver, der er fri adgang. Der blev endvidere spurgt til det grønne område og bestyrelsen redegjorde for byggetilladelse og problemer med Københavns Kommune vedrørende elementerne i tilladelsen, navnlig legepladsforhold og parkeringspladsforhold. Bestyrelsen vil ikke gå i gang, før det er afklaret. Det er op til kommende generalforsamling at godkende fremtidige projekter.

Carsten Dyhr uddybede, at LIDL's deltagelse i projektet ved blok 1+2 i forbindelse med etablering af dennes forretning ud mod Sjøløv Boulevard. Deltagelse har medført, at arbejdet på Valbyparken blev udført samtidig, hvorved der blev opnået en stor besparelse for Valbyparken.

Årsberetning blev herefter **enstemmigt** godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2015 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Regnskabet blev forelagt af revisor Jens Haugbyrd, som navnlig uddybede driftsregnskabet og balancen. Udgift til "grønne områder" blev nærmere præciseret.

I 2015 har der været afholdt udgifter for ca. kr. 2.000.000,- til det grønne område. Derudover har vejstandsættelsen - som kommunen har stået for - beløbet sig til godt kr. 500.000,-.

Carsten Dyhr supplerede med, at det samlede projekt og budget for "grønne områder" har været gennemgået på tidligere generalforsamlinger. Det samlede projekt skønnes at beløbe sig til ca. kr. 12.000.000,-. Det kan være nødvendigt at foretage ændringer, hvilket kan medføre ændring i beløbene. Dette vil der blive taget stilling til på generalforsamlinger, der godkender de næste skridt.

Schou fremsender specifikation over de udgifter der har været afholdt til "de grønne områder" i 2015, således at det bl.a. fremgår, hvor meget der er anvendt til gartnerarbejde, anlægsarbejder og betonarbejder (indsat side 7).

Revisor gennemgik endvidere beregning af andelskronen for de kommende år.

Revisor gjorde ved gennemgangen opmærksom på, at den høje vurderingspris var baseret på den nuværende meget lave markedsrente. I den forbindelse henvises til risikoen ved fremtidige vurderinger af andelsværdien, der vil blive negativt påvirket af en eventuel rentestigning.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt, herunder fastsættelse af andelskronen til kr. 5.359,26 pr. kr. 100,- andel, svarende til kr. 15.279,- pr. m².

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget (for 2016) til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften. Denne foreslås forhøjet med kr. 10,- til kr. 520,- pr. m²/årligt pr. 1/7.2016.

Revisor Jens Haugbyrd gennemgik budgettet og grundlaget for de anførte poster. Det blev bemærket, at der var afsat et beløb på kr. 1.500.000,- til grønne områder. Beløbet er afsat, på samme måde som i 2015. Det er reserveret, men ikke ensbetydende med, at hele det anførte beløb bruges.

Der var enighed om budgettet, men bestyrelsens forslag om forhøjelse af boligafgiften fra kr. 510,- til kr. 520,- pr. m²/årligt var der ikke enighed om, hvorfor forslaget blev sendt til afstemning.

For forslaget stemte 38. Imod forslaget stemte 17. I alt 55 havde afgivet stemme.

Forslaget er hermed vedtaget og forhøjelsen træder i kraft den 1/7.2016.

Forhøjelse af boligafgiften har ikke betydning for lejerne. Schou oplyste hertil, at der er varslet lejeforhøjelse overfor "andelsboligforeningens" lejere i 2015 i henhold til lejelovgivningens regler.

Forhøjelsen af boligafgiften svarer til kr. 5,-/m² for 2016 eller ca. 1% og er begrundet med, at der er løbende stigninger på de faste udgifter til ejendomsskatter, offentlige afgifter, forsikringspræmier m.m.. Boligafgiftens størrelse er, sammenholdt med andre andelsboligforeninger meget rimelig.

Det blev også bemærket, at A/B Valbyparken har været i en meget gunstig situation i forbindelse med stiftelsen af foreningen, idet der har været mange lejere. Dette har været ensbetydende med, at lejernes fraflytninger og salg af andele, har medført en kapitaltilgang til andelsboligforeningen, som igen har medført, at der har kunnet gennemføres store projekter uden at dette har haft nævneværdig indflydelse på boligafgiften.

5. Forslag.

a. Forslag om nedsættelse af økonomi arbejdsgruppe.

Carsten Dyhr redegjorde for forslaget og de regler, der var gældende for udvalgets bemyndigelse sammenholdt med bestyrelsens ansvar. Det blev bemærket, at det er i alles interesse, såfremt kompetente og engagerede andelshavere vil deltage i udvalg og bistå bestyrelsen med forslag til løsning af konkrete opgaver og beslutninger.

Ved afstemning tilkendegav generalforsamlingen sin stillingtagen, idet 56 stemte for muligheden for nedsættelse af udvalg til at bistå bestyrelsen.

b. Forslag om arbejdsdage i Valbyparken AB.

Det foreslås, at der indføres 2 arbejdsdage om året i Valbyparken AB. Foreningen kan dels spare penge ved at lave noget arbejde selv, og andre andelsboligforeninger har desuden positive erfaringer med arbejdsdage, som typisk resulterer i bedre socialt sammenhold i foreningen, og bedre naboskab.

De to arbejdsdage foreslås at ligge i maj og september, enten på en lørdag eller søndag fra kl. 10-15.

Som andelshaver skal man minimum møde til en arbejdsdag, udeblivelse fra begge skal kote 300,- kr.

For pensionister er det frivilligt at deltage.
(Henning Waldén).

Henning Waldén redegjorde for sit forslag og henviste til, at det efter hans opfattelse vil have et positivt økonomisk og socialt aspekt.

Der var mange bemærkninger til forslaget, herunder tilrettelæggelse af arbejdsopgaver og udførelse af disse. Disse problemer kan være meget forskellige, idet der kan være mange der tilmelder sig eller få, hvilket har stor betydning for en ejendom med 252 lejligheder.

Endvidere kunne der opstå det problem, at det ikke ville være muligt at indkræve afgift på kr. 300,- for manglende deltagelse, navnlig, hvis pågældende ikke har godkendt forslaget.

Henning Waldén trak sit "bødeforslag" tilbage, og var enig i, at forslaget "om arbejdsdage" blev kombineret med, at et udvalg skulle stå for gennemførelsen og at foreningen yder bidrag til forplejning på de gennemførte arbejdsdage.

Ved afstemning støttede 48 forslaget.

- c. Forslag om at ændre §11 i vedtægterne - omkring andels-havers mulighed for fremleje.

Karsten Kryger Pedersen, som er forslagsstiller, redegjorde for dette og sammenholdt det med vedtægternes bestemmelse. Hans forslag kunne være udtryk for en begrænsning af bestyrelsens kompetence, hvilket ikke var formålet, hvorfor forslaget blev trukket tilbage.

- d. Forslag fra bestyrelsen om el-tjek ved salg af andel.

Bestyrelsen redegjorde for forslaget, som indebar at bestyrelsens ansvar i forbindelse med overdragelse af andelslejligheder kunne suppleres med sagkyndig bistand fra elektriker.

Det har nemlig vist sig i flere tilfælde, at der har været ændringer i el-installationen, som har medført den var ulovlig.

Ved afstemning stemte 49 for forslaget.

Forslaget er godkendt.

- e. Forslag fra bestyrelsen om vvs-tjek ved salg af andel.

Bestyrelsen redegjorde for forslaget og henviste til, at der kan være "selvgjorte" installationer i lejlighederne i forbindelse med vaskemaskinetilslutning og opvaskemaskinetilslutning, som er risikobetonede og ulovlige.

For forslaget stemte 51.

Forslaget er godkendt.

6. Valg af bestyrelse.

På valg er Carsten Dyhr, Therese Pedersen og Youwei Gao.

Alle er indstillet på genvalg. Desuden opstiller Henning Walden, Michael Truelsen samt Katrine Rasmussen.

Ved skriftlig afstemning opnåede Henning Walden, Carsten Dyhr og Michael Truelsen de højeste stemmetal og var valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

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

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

Henning Waldén, Valbygårdsvej 55, 3.th. (2 år)

Michael Truesen, Valbygårdsvej 75, 1.tv. (2 år)

Jeanette Schou, Valbygårdsvej 87, 1.th.(1 år)

Som suppleanter blev genvalgt:

Henrik Lam, Valbygårdsvej 79, 1.th.

Dorthe Lythje, Valbygårdsvej 37, st.tv.

7. Eventuelt.

Der var bemærkninger om, at der var nogle kælderrum, som var tilsluttet strøm fra "fællesmåler". Dette undersøges nærmere.

Således passeret.

15. april 2016 BS/bn

Ad. pkt. 3:

Opdeling af konto 15173, Grønne områder

Entreprenør Peter E. Andersen	1.052.582,50
Skelskør Anlæg	849.176,63
Bankgaranti v/ Skelskø Anlæg	9.757,83
Ingeniør S. E. Brochhuus, tilsyn mv	97.406,47
Landskabsarkitekt	24.000,00
Byggetilladelse, Københavns Kommune	17.560,00
	2.050.483,43