

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 2017, den 4. april afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen VALBYPARKEN i Medborgerhuset, Valgårdsvej 4, 2500 Valby.

94 andelshavere var repræsenteret, heraf 9 ved fuldmagt. Foreningens 226 andelshavere var således repræsenteret med 41,60%.

Desuden deltog ejendommens funktionær, Per Hansen og advokat Bent Schou samt statsaut. revisor Flemming Bang/Revisionsfirmaet BDO.

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

I henhold til indkaldelse af 20. marts d.å. behandlede følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Bent Schou blev valgt til dirigent, som konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. (Dog medfører forslag 5a, vedtægtsændring, der kræver kvalificeret fremmøde og godkendelse).

2. Bestyrelsens beretning:

Henning Walden aflagde på bestyrelsens vegne beretning og henviste til det skriftlige udsendte eksemplar af beretningen:

Arbejdsdage

Vi har i 2016 afholdt to arbejdsdage, hvor vi sammen med ca. 30-40 beboere har fået ryddet op på vores arealer, fået pudset vinduer, klippet træer til, samt slebet og lake-ret borde og bænke i hele foreningen. Der var også masser af social hygge med kolde øl og vand, samt pølser på grillen.

Mange tak til arbejdsgruppen som har gjort et fornemt stykke arbejde for at sikre at der var de fornødne redskaber og en klar plan for dagen.

Det er en begivenhed som vi allerede nu ser frem til i 2017.

Projekter, byggetilladelse

Vi har i 2016 brugt tid på at få vores byggetilladelse fra Københavns Kommune, hvilket ikke har været nemt, men som endelig er kommet på plads. Vi har derfor nu mulighed for at komme videre med de grønne områder i foreningen.

I starten af 2017 er vil i fuld gang med at kigge på en mulig re-etablering af vores legeplads, da der i 2016 er flyttet mange nye børnefamilier ind. Udover det er der kommet nye børn til hos de nuværende beboere.

Fastelavn

Fastelavn var på trods af en kort frist og knap så godt vejr, en succes med en masse glade børn, en masse slik, flotte kostumer og en hård kamp for at nedlægge tønden.

Facebook

Det var også i 2016 at A/B Valbyparken kom på facebook, i form af en beboergruppe som i dag har over 100 beboere tilmeldt på siden. Her deles alt fra salg af ting til hurtige forespørgsler (hjælp til selvhjælp). Man finder gruppen ved at søge på A/B Valbyparken på facebook.

Etablering af hobbyrum

Der er etableret nyt hobbyrum i kælderen under nr. 67. Administrator for rummet er Søren Kanstrup (67, 2.th.). Rummet kan anvendes efter aftale med Søren og nøgle udlånes af ham.

Valuarvurdering

Vores hidtidige valuarvurdering udløber i starten af maj, og der er derfor blev udarbejdet en ny. Den nye vurdering er ca. 5,5% højere end den gamle.

Økonomiudvalg

Økonomiudvalget som blev nedsat efter sidste generalforsamling, har afleveret en rapport til bestyrelsen med en række anbefalinger og bestyrelsen har fulgt hovedparten af anbefalingerne. Foreningen har skiftet p-selskab, og vi får nu 50% af indtægterne. Samarbejdet med vores forsikringsmægler er blevet opsat, og vores forsikringer er blevet genforhandlet til lavere pris. Det blev også anbefalet at foreningen fik lavet en vedligeholdelsesplan. Planen indeholder en komplet gennemgang af foreningens bygninger og fuldt overblik over hvilke vedligeholdelsesinitiativer vi bør tage 10 år frem. Det vil give foreningen en væsentlig større økonomisk sikkerhed da vi vil kunne fastsætte hvor mange penge der skal sættes til fremtidig vedligehold.

Andet

Til sidst vil bestyrelsen gerne benytte lejligheden til at takke Per ejendomsmester, vores leverandører, samt alle beboere som har givet en hånd med i årets løb.

Årsberetning blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2016 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Revisor Flemming Bang gennemgik det udsendte regnskab. Regnskabet viser et skattemæssigt overskud på kr. 3.073.424,- - før skat. Efter fradrag af prioritetsafdrag, udgør det likvide overskud kr. 501.535,-.

I regnskabet er anført en valuarvurdering, der er baseret på, at andelsboligforeningen har foretaget en forbedring i forbindelse med altanmontering. Imidlertid er altanerne finansieret af den enkelte andelshaver, hvorfor dette skal udgå af valuarregningen.

Det egentlige regnskab blev herefter enstemmigt godkendt.

Samtidig noterede generalforsamlingen, at der ikke er fastsat en ny "andelsværdi".

Der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, når valuarvurderingen er ændret.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget (for 2017) til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften.

Revisor Flemming Bang gennemgik budgetforslag, som blev enstemmigt godkendt, herunder uændret boligafgift.

5. Forslag.

a. Vedtægtsændring/husdyrhold - Michael Nielsen.

Michael Nielsen redegjorde for forslaget:

1. Forbud mod hold af husdyr fastholdes.
2. Pasning af husdyr er, såfremt husdyret ikke i øvrigt generer øvrige beboere, til at begrænse perioder. Begrænsede perioder kan defineres som op til 2 uger. Pasning herudover skal godkendes af bestyrelsen.

3. Såfremt husdyret, som måtte blive passet, giver gener for øvrige beboere, kan bestyrelsen pålægge at det specifikke husdyr skal fjernes så hurtigt som muligt.

Husdyr, der passes, må ikke luftes på foreningens areal.

Ved håndoprækning konstateredes det, at der var 57 imod forslaget, hvilket var mere end halvdelen af de fremmødte.

Forslaget er nedstemt.

b. Ændring af tagplader (over altan) Michael Nielsen.

Forslag 2. Vi (Camilla, Christina og Michael) er beboere på øverste etage i vores opgange og vores altaner er således overdækket af tag. Vi er rigtig glade for altanerne, men taget desværre meget af det sollys, som vi gerne vil have ind i lejligheden. Vi er klar over at der er nogle sikkerhedsmæssige foranstaltninger som skal overholdes jft. Bæreevne m.v., hvorfor selve konstruktionen nok ikke kan ændres, men at det må være muligt at få transparente tagplader.

Vi vil derfor stille forslag om flg.:

1. Ændring af nuværende tagplader til transparente tagplader.
2. Bestyrelsen indhenter tilbud på ovenstående.
3. Bestyrelsen undersøger om der er eventuelle restriktioner i forhold til at ændre tagpladerne.
4. Bestyrelsen opstiller forslag til finansiering af ovenstående.

Forslaget blev drøftet og det blev i den forbindelse bemærket, at altanerne er opsat af andelshaverne og reparation og vedligeholdelse er for den enkelte andels-havers egen regning.

Der blev ikke foretaget afstemning, men de interesserede bedes fremsætte et samlet forslag. Det blev bemærket, at æstetiske grunde, vil kræve en helhedsløsning.

c. Indkøb af festtelt.

I forbindelse med, at der er voksende interesse for sociale arrangementer og manglen på en form for samlingshus, foreslår jeg at vi indkøber et festtelt af fornuftig kvalitet samt borde og stole.

Et festtelt koster fra 2.000,- - 15.000,- kr. afhængig af størrelse og kvalitet. Jeg foreslår at det skal være op til bestyrelsen at vælge størrelse, kvalitet og antal af telte.

Klapborde koster fra 300,- - 3.000,- kr. stykket afhængig af størrelse og kvalitet.

Jeg foreslår at det skal være op til bestyrelsen at vælge størrelse, kvalitet og antal af borde.

Klapstole koster fra 100,- - 250,- kr. stykket afhængig af antal, størrelse og kvalitet.

Jeg foreslår at det skal være op til bestyrelsen at vælge størrelse, kvalitet og antal af stole.

Jeg foreslår at teltet også vil kunne lånes af foreningens beboere mod et depositum til reparation af evt. skader. Bestyrelsen fastlægger summen. Ved brug af festtelt skal gælde samme regler som i husordenen.

Administrationen af festteltet foreslår jeg går gennem bestyrelsen, et evt. festudvalg eller en frivillig beboer.

Opbevaring af festtelt, borde og stole foreslår jeg kan være i et af vores ubrugte opbevaringsrum. Jeg ved der findes et rum hvor der p.t. står gamle stole, borde og diverse, med mindre det er rummet der er blevet brugt til hobbyrum. Ellers håber jeg der kan findes en anden løsning.

Daniel Bjørk redegjorde for forslaget.

Der var enighed om at afsætte et beløb på kr. 30.000,-. Forslaget blev vedtaget med over 50% af de deltagende - ved håndsoprækning.

d. Valg af administrator.

Bestyrelsen stiller forslag om at foreningen skifter administrator fra Schou & Turley til DEAS.

Baggrunden for forslaget er følgende uddrag fra første rapport af Økonomiudvalget:

Vores nuværende administrator Bent Schou koster foreningen ca. 600.000,- om året. Efter blot overfladisk at have undersøgt markedet, var det tydeligt at den pris ligger væsentlig over markedsniveau.

Det er vores holdning at det for Valbyparken A/B er utilstrækkeligt at have en administrator som kun har juridiske og administrative kompetencer. Valbyparken AB er en stor forening og det vil derfor være hensigtsmæssigt at få en administrator som matcher vores størrelse og som kan byde ind med flere kompetencer (økonomi, projektstyring, o.s.v.). Vi har derfor været i kontakt med 3 af de største administrationselskaber på markedet (CEJ, Salling og DEAS). Alle tre indhentede tilbud lå 25-40% lavere end vores nuværende administrator. Vi valgte at forhandle videre med DEAS eftersom at de er største aktør i markedet, de har en høj rating på Trustpilot, og fordi deres kunder bliver hos dem i gennemsnit godt 20 år.

Efter forhandlinger med DEAS har vi fået tilbudt en årlig pris på kr. 330.000,- pr. år. Tilbuddet gælder deres premium løsning som er deres største og mest komplette løsning. I tilbuddet er inkluderet deltagelse af administrator i 11 årlige bestyrelsesmøder. Hvis det ikke er nødvendigt at have DEAS med til alle møder vil den årlige regning blive reduceret med 3.500,- kr. pr. møde vi selv afholder.

Udover en væsentlig lavere pris end vores nuværende administrator, vil et skifte til DEAS som administrator give Valbyparken AB en række andre fordele som vi ikke har i dag:

Online godkendelse af fakturaer (dette vil lette bestyrelsens arbejde).

Online adgang for bestyrelsen til fuldt overblik over foreningens økonomi.

Alle henvendelser besvares samme dag som de modtages (åbningstider man-fre 8-16).

Akut døgnservice. I tilfælde af akut skade sørger DEAS for hjælp tilkaldes.

Årligt foreningstjek, det sikres at foreningen ikke betaler for meget for vore ydelser.

Deas har også rabatordninger med en lang række leverandører som kan være relevante i forbindelse med optimering af foreningens økonomi. Det er derfor udvalgets holdning at yderligere optimering af foreningens økonomi vil blive lettere hvis DEAS vælges som administrator.

I forbindelse med fremsættelse af dette forslag har Bent Schou tilbudt at nedsætte sit årlige honorar til 300.000,- kr.

Henning Waldén præsenterede repræsentanter fra DEAS, nemlig Peter Egegård og Nana Hjorthøj.

Schou bemærkede til forslaget, at hans tilbud på regulering af honoraret til kr. 300.000,- årligt er baseret på de samme vilkår, som DEAS giver.

Dette skal sammenholdes med, at Schous honorar hidtil tillige omfatter tillægsydelser i forbindelse med byggesager og lignende, ekstraordinær generalforsamling m.m.

Samtidig henviste han til, at der i forbindelse med budgetlejefastsættelse - for de udlejede lejligheder - er fastsat et administrationshonorar på over kr. 900.000,-, beregnet for hele ejendommen.

I forbindelse med afstemning stemte 50 for DEAS og 30 stemte for Schou.

Der er således valgt ny administrator.

- e. Indkøb af nyt udstyr til fitnessrum kr. 25.000,-.
Henning Waldén redegjorde for forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- f. Renovering af legeplads og vaskeplads for kr. 1.000.000,-.

Michael Truelsen redegjorde for forslaget, og nævnte bl.a. om indkøb af legeredskaber og placering af vaskeplads.

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning, der viste over 50% der stemte for forslaget.

Forslaget er godkendt.

- g. Ændring af husorden.

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af §9 i husordenen: " Benyttelse af vaske- og strygemaskiner må kun ske mellem kl. 07.00 og 21.00."

Det gælder også opvaske- og vaskemaskiner i lejlighederne.

Henning Waldén redegjorde for forslaget.

Ved afstemning stemte over 50% for ændringsforslaget, som herefter er vedtaget.

6. Valg af bestyrelse og suppleanter.

På valg er Allan Riise (formand) og Jeanette Schou (ønsker ikke genvalg).

Allan Riise blev genvalgt som formand.

Som bestyrelsesmedlem blev Frederik Berner Petersen valgt.

Som suppleant blev Henrik Lam genvalgt og nyvalgt blev Daniel Bjørk.

Bestyrelsen består herefter af:

Allan Riise, formand, Valbygårdsvej 41, st.th. (2 år)

Carsten Dyhr, Valbygårdsvej 41, 4.th. (1 år)

Henning Waldén, Valbygårdsvej 55, 3.th. (1 år)

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

Frederik Berner Petersen, 53, st.tv. (2 år)

Som suppleanter:

Henrik Lam, Valbygårdsvej 79, 1.th.

Daniel Bjørk, Valbygårdsvej 47, st.th.

7. Eventuelt.

Der blev drøftet forslag om "markedsdag".

Endvidere blev det bemærket, at parkeringsvagten muligvis ikke kommer ofte nok.

Endvidere blev problemet med "lånebil" drøftet, når man var indehaver af en parkeringsplads. Bestyrelsen følger op på dette.

Således passeret.

18. april 2016 BS/bn