

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 2013, den 17. april afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen VALBYPARKEN på Sct. Annæ Gymnasium, Sjælør Boulevard 135, Valby.

90 andelshavere var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt. Foreningens 217 andelshavere var således repræsenteret med 41,5%.

Under punkterne 5e, f og g deltog 3 lejere.

Ejendommens funktionærer Jesper Raaschou og Per Hansen deltog også.

Desuden deltog advokat Bent Schou og advokat Poul Turley samt statsaut. revisor Jens Haugbyrd/Revisionsfirmaet Beierholm.

Allan Riise bød velkommen og præsenterede bestyrelsen, administration og revision.

I henhold til indkaldelse af 26. 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.

Da lejerne skulle deltage i forbindelse med beslutning om TV-modtagelse og husorden blev punkterne 5e, 5f og 5g behandlet først, tillige med forslag om parkeringsforhold.

5g. Orientering fra Wao og beslutning om kollektivaftale for 3 år. Pris for grundpakke kr. 99,- pr. lejlighed.

Under dette punkt deltog repræsentant fra Waoo - Matti Panduro - og redegjorde for forslaget om fælles tilslutning (grundpakke) og kollektiv aftale for 3 år. Ved afstemning stemte 43 for udsættelse af beslutning med tilknyttet ændringsforslag og 37 stemte imod udsættelse. Forslaget om tilslutning til Waoo er således ikke vedtaget.

5e. Ændring af husorden for altaner.

Sidste afsnit: "Altankasser er tilladt såfremt de er monteret forsvarligt." ændres til: "Altankasser er tilladt såfremt de er monteret indvendig."

Der blev redegjort for forslaget og det blev vedtaget med en ændring, nemlig "Altankasser er tilladt såfremt de er monteret forsvarligt indvendigt."

5f. Ændring af husorden.

§7 stk. 3 ændres til:

"Cykler må kun stilles i cykelstativer og i cykelkældre. Op- og nedbæring af cykler må ikke ske via hovedtrapperne, men skal ske ad kældertrapperne for enden af blokkene. Knallerter må kun stilles i cykelstativer og ikke i cykelkældre."

Forslaget blev drøftet.

57 stemte for forslaget, hvorefter forslaget er vedtaget.

Tillægsforslag.

Karsten Krygers forslag om, at

"Det er tilladt at holde i gården under af og pålæsning, dog således at man løbende skal færdes mellem lejlighed og køretøj. Efter endt af og pålæsning gælder 1-3."

Der var 18 der stemte for forslaget, 26 stemte imod forslaget.

Forslaget er nedstemt.

Hüseyin Akcays forslag om parkering:

"Det foreslås hermed, at der indføres specielle regler til andelsboligejerne som ikke har parkeringsplads i gården eller garage, således at de kan få lov til at holde op til en time i gården."

Der blev redegjort for forslaget.
Ved afstemning stemte 36 imod, 34 stemte for.

Forslaget er nedstemt.

Herefter forlod de 3 lejere mødet.

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 fødsel 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 sørger 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 beboere. Er der personer, med kompetencer som foreningen kan få glæde af, og gerne på solenergi området, 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.

Faldstammer.

"Reliningen" af vores toilet faldstammer blev afsluttet. Det forløb efter planen og til stort set alles tilfredshed.

Traktor.

Der blev indkøbt en ny traktor, da den gamle ikke kunne mere, der er også indkøbt en ny ladvogn, da den gamle var ved at falde fra hinanden.

Stikledninger.

Der er blevet lavet 3 nye vandstikledninger til brugsvand, da de gamle var ved at tære igennem.

Bi-målere.

Vi har fået erstattet vores el-målere med bi-målere, så det nu er vores forening, der står for el-salg til beboerne.

Parkering.

Der blev indgået aftale med cityparkering omkring parkering på vores område.

Højvandsslukkere.

Der er blevet installeret højvandsslukkere i alle kælderafløb i blok 3 til 7. Håber at vi nu fremover kan undgå vand i kældrene ved kraftig regn.

Varmeanlæg.

Da der de sidste år har været store problemer med luft i radiatorerne, især i blok 7, er der blevet monteret en luftfjerner på det centrale system i varmekælderen. Da de gamle varmemålere kørte på det sidste, og Brunata kom med det billigste tilbud, blev der lavet en aftale om udskiftning i forbindelse med aflæsning af de gamle.

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 tøndeslagning op igen. Det ville være rart med nogle flere traditioner, hvor vi kunne komme hinanden ved. Vi har før haft juledekoriationsværksted og loppemarked. Foreningen er altid åben for nye frivillige tiltag.

5 årsplan 2013-2017.

Følgende opgaver vil der blive fokuseret på. Først og fremmest grønne områder, men desuden fundamenter, opgange og nye entredøre og indgangspartier. Der er blevet solgt 17 lejligheder i 2012 heraf 2 lejelejligheder.

Andet.

Til sidst vil formanden gerne takke de øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for det store arbejde, de har udført i løbet af året, især en stor tak til Finn og Ann Vivi, som desværre stopper. 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.

Der blev knyttet bemærkninger til blandingsbatterier, som der har været en del problemer med. Bestyrelsen oplyste, at problemerne undersøges fortsat og der bliver foretaget nødvendig reparation og udskiftning.

Årsberetning blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2012 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
Revisor Jens Haugbyrd gennemgik årsregnskabet og præciserede de enkelte poster og der blev foretaget henvisning til beregning af andelsværdien.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt, herunder at andelsværdien blev fastsat til kr. 11.600,- pr. m².

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget (for 2013) til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften. Denne foreslås forhøjet med kr. 25,- til kr. 500,- pr. m²/årligt pr. 1/7.2013.
Revisor Jens Haugbyrd gennemgik driftsbudget og likviditetsbudget og redegjorde nærmere for dette. I likviditetsbudgettet er henvist til, at der planlægges udført istandsættelse af grønne områder for ca. kr. 2.000.000,- og etablering af cykelskur m.v. for kr. 500.000,-. I alt planlagt vedligeholdelse for kr. 2.500.000,-.

I forbindelse med budgetlægningen, påregnes det at andelsboligforeningen sælger 4 andele i løbet af året.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

I forbindelse med afstemning om forhøjelse af boligafgiften blev forslaget om godkendelse af forhøjelsen

med kr. 25,- pr. m²/årligt nedstemt, kun 27 var for forslaget, men 53 var imod.

Forslag fra Berit Egmosse Petersen om forhøjelse af boligafgiften med kr. 10,- pr. m²/årligt, blev godkendt med 60 stemmer for. Forhøjelsen træder i kraft den 1/7.2013.

5. Forslag.

b. Vedtægtsændring.

Tilføjelse til §3:

"Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Tarik Poljakovic motiverede forslaget og henviste til, at der ved optagelse af banklån vil kunne opnås en bedre rente, såfremt vedtægtsændringen godkendes.

Karsten Kryger redegjorde for sine tillæggsforslag, men frafaldt disse.

For Tarik Poljakovic forslag stemte 75. Forslaget betragtes som godkendt, da der var flertal for forslaget på ca. 83%. Da der ikke var fremmødt 2/3 af samtlige andelshavere skal forslaget godkendes på endnu en generalforsamling for at betragtes som vedtaget.

Vedtægtsændring §24.

Forslag om at 2. og 3. afsnit udgår og erstattes af ny bestemmelse:

"Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 1. marts. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det

er nævnt i indkaldelsen."

For forslaget stemte 65, svarende til ca. 72% af de fremmødte.

Forslaget er godkendt.

Da der ikke var fremmødt 2/3 af samtlige andelshavere, skal forslaget forelægges på en ny generalforsamling hvor det så kan vedtages.

Tillægsforslag til vedtægtsændring §24

Karsten Krüger har stillet tillægsforslag om:

"a" Forslag til undersøgelse skal ikke være fuldt belyst af hensyn til økonomi, varighed, leverandør og slutpris.

En stemte for, resten stemte imod.

Forslaget er ikke vedtaget.

"b" Ved forslag til endelig beslutning på generalforsamlingen med projektbeløb på mere end kr. 50.000,- skal der være fuld dokumenteret beregnet, oplysning omkring økonomi, projektets planlagte varighed, behørig varsling omkring startperiode og detaljeret beskrivelse af projektdata. (Og det skal være udsendt sammen med indkaldelsen).

En stemte for, resten stemte imod.

Forslaget er ikke vedtaget.

"c" Forslag om vedtægtsændring for så vidt angår: Identiteten på forslagsstiller skal fremgå af den udsendte dagsorden".

For dette forslag stemte 60. Endelig godkendelse, som svarer til 2/3 af de fremmødte, hvorfor forslaget betragtes som godkendt, men da der ikke er fremmødt 2/3 af samtlige andelshavere, skal forslaget forelægges endnu en generalforsamling, hvor det så kan endeligt vedtages.

c. Omlægning af lån.

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge lån på vilkår, der er mindre byrdefulde for foreningen.

Karsten Krygers ændringsforslag blev trukket tilbage. Hovedforslaget blev herefter godkendt med overvejende flertal.

60 stemte for.

Forslaget er godkendt.

d. Forslag om fastsættelse af plan om forbedring/renovering af det grønne område i henhold til oplæg.

Carsten Dyhr redegjorde for bestyrelsens forslag og henviste til, at der allerede var foretaget et stort

arbejde efter den bemyndigelse der blev meddelt generalforsamlingen i 2011.

Der er ansat ingeniør og landskabsarkitekt til at hjælpe bestyrelsen.

Projektet vil blive præsenteret for andelsboligforeningens medlemmer, så snart teknikernes oplæg foreligger.

Carsten Dyhr lagde specielt vægt på det nødvendige i at foretage asfaltering med det rette fald, således at vandet ikke ledes ind i bygningen.

Samtidig er det bestyrelsens opgave at anvende de afsatte midler bedst muligt. Pengene vil ikke blive anvendt før der foreligger prisoverslag.

58 stemte for forslaget - forslaget er vedtaget.

- a. Udskiftning af entredøre kr. 12.575,- incl. montering og moms (252 stk. svarer til ca. kr. 3.170.000,-). Forslag om tilladelse til individuel udskiftning for egen regning.

Youwei Gao redegjorde for forslaget, som navnlig gik ud på at sikre dørene mod indbrud og træk fra trappeopgangen.

Forslagsstiller var indforstået med at udsætte forslaget til senere.

Indkomne forslag.

Karsten Kryger har indsendt forslag, som er behandlet for så vidt angår vedtægtsændringer og §3 og §24.

Forslagene er behandlet under pkt. 5b.

Karsten Krygers forslag om IT-skabe i kælderen blev mødt med, at disse tilhører Dansk Bredbånd, hvorfor forslaget faldt bort.

6. Valg af bestyrelse.

Valg af formand.

Allan Riise er på valg og blev enstemmigt genvalgt.

Finn Højer Nielsen og Ann-Vivi Wessel Jensen, som ligeledes er på valg ønsker ikke genvalg.

Som nye bestyrelsesmedlemmer blev valgt:

Ann Mortensen, Valbygårdsvej 51, 2.th.

Allan Hjorth Pihl, Valbygårdsvej 51, 1.tv.

Som suppleanter blev valgt:

Youwei Gao, Valbygårdsvej 71, 4.th.

Henrik Lam, Valbygårdsvej 79, 1.th.

Bestyrelsen består herefter af:

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

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

Therese Pedersen, Valbygårdsvej 51, st.mf. (1 år)

Ann Bach Mortensen, Valbygårdsvej 51, 2.th. (2 år)

Allan Hjorth Pihl, Valbygårdsvej 51, 1.tv. (2 år)

Suppleanter består herefter af :

Youwei Gao, Valbygårdsvej 71, 4.th.

Henrik Lam, Valbygårdsvej 79, 1.th.

7. Eventuelt.

- a. Der blev stillet forslag om elektronisk udsendelse af indkaldelse og referat.
- b. Bestyrelsen anførte, at man gerne modtog ønske til forbedring af ejendommen og til bestyrelsens håndtering af driften af ejendommen. Gerne med positiv og negativ kritik.
- c. Endvidere blev det bemærket, at der var omdelt en anonym skrivelse. Bestyrelsen henstillede, at sådanne skrivelser blev undgået og bemærkede, at de ikke vil kunne tages under behandling.

Således passeret.

24. april 2013 BS/bn