

# Referat fra Generalforsamling i A/B Ved Valby Station onsdag d. 13.6.2018 kl. 18.00

	Emne	Beskrivelse/Beslutning
0	Deltagere	<p>Mødt eller repræsenteret var:</p> <p>I alt 17 medlemmer med stemmeret, samt:</p> <p>Janus Füst</p>
1	Dirigent	<p>Janus Füst blev valgt som dirigent.</p> <p>Generalforsamlingen blev konstateret lovlig.</p> <p>Dagsordenen var følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Valg af dirigent.</li> <li>2. Bestyrelsens beretning.</li> <li>3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.</li> <li>4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.</li> <li>5. Forslag.</li> <li>6. Valg af bestyrelse, administrator og revisor.</li> <li>7. Eventuelt.</li> </ol> <p>Dirigenten besluttede delvist at rokere dagsordenens punkter, da Eric Prescott fra arkitektfirmaet a4 er tilstede og gerne vil fremlægge en orientering om tagprojektet. Dirigenten besluttede således at dagsordenens punkt 7 delvist blev behandlet førend dagsordenens pkt. 2. Referatet heraf er i sin helhed anført under punkt 7.</p>
2	Bestyrelsens beretning	<p>Ordet blev herefter givet til Håkan Andersson, som herefter aflagde formandens beretning:</p> <p>"Så er endnu et år gået og vi har midt i det hele fornyet det meste af bestyrelsen. Som sædvanlig er bestyrelsesmedlemmerne travlt optaget med andre opgaver, men vi har alligevel fået sat en del igang.</p> <p>En kort sammenfatning:</p> <p>Vores gård og have har tidligere været udsat for en lidt anarkistisk styring - eller mangel på den samme. Mie og Natasja er ansvarlige for hvad der foregår. Terrassen bliver brugt meget, men er plaget af at fugle sidder i det store træ. Nogle mener at vi skulle fælde det gamle træ, men det er noget som flere modsætter sig, inklusive mig selv. Da det jo ikke er selve træet, der er problemet, prøver vi hvad vi kan for at holde fuglene væk. Der vil komme en løsning på hvordan vi kan beskytte møblerne, måske med et skærmtag. Græsplænen ser også elendig ud og vil reetablere til næste sæson. Har I ideer til andre forbedringer, snak med Mie eller Natasja som så vender det med resten af bestyrelsen.</p> <p>Vi har haft nogle problemer med transporter til forretningerne, som har betydet udgifter til reparation af porten. Der er nu videoovervågning af området, og næste gang sådan noget sker, kommer ikke foreningen til at betale, men den, der har lavet skaden.</p>

		<p>Vi har også fået stjålet møntboksen i vaskekælderen, og det kommer derfor at blive sat op en kamera inde i selve vaskekælderen. Møntboksen kommer ikke op igen, men vi får et nyt kontantløst system, hvor man kan betale bl.a. med Mobile Pay.</p> <p>Der har været ubudne gæster på vores loft. Jeg kan kun anbefale, at I er opmærksomme på personer, der ikke hører til huset. Hvis der er nogen i ikke kender, spørg vedkommende. Hvem ved, det er måske jeres egen nabo som i bare ikke har stødt ind i endnu. For en sikkerheds skyld har vi nu videoovervågning af nogle følsomme områder. Og hoveddørene er blevet lidt sværere at komme ind i uden nøgle. Husk, at yderdørene og døren til vaskekælderen altid skal holdes lukket. Når I passerer porten til gården, så luk den efter jer.</p> <p>Noget som kun fungerede de første år i foreningen er information. Der er mange misforståelser om hvad man må og ikke må i huset. For dem, der allerede bor her, kan jeg anbefale at kigge på vedtægter og husorden, de ligger på vores hjemmeside. For alle, der flytter ind fremover vil det blive en anderledes oplevelse at blive medlem i foreningen.</p> <p>Mai-Britt er nemlig blevet velkomstkomiteformand. Når nogen nye flytter ind hiver Mai-Britt en af de andre fra bestyrelsen med over for at sige velkommen. Vi laver en lille velkomst-pakke med nyttige numre, info om at bo i lejlighed m.m. Alt for at pointere den forskel det er mellem at bo til leje eller hjemme hos mor og far og at pludselig være medlem af et fællesskab. Et fællesskab, hvor man et stort ansvar.</p> <p>Velkomstpakken bliver også udleveret til alle andre beboere.</p> <p>Noget som overhoved ikke fungerede i en overgang var storskraldsrummet. Det er nu lukket, og hvis I skal have smidt større ting ud, så kontakter i bare Anders, vores vicevært.</p> <p>Et projekt, som skulle styrke vores fællesskab, var den årlige arbejdsdag. Desværre var vi nødt til at aflyse den, men der kommer forhåbentlig en ny dato.</p> <p>Den slags oplysninger kan I læse på vores facebookside, som fra tid til anden bliver benyttet temmelig flittigt. Vores hjemmeside er stadigvæk i brug, ligesom opslagstavlerne. Med det er altså på facebook I kan læse om aktuelle spørgsmål. Måske skulle referater fra bestyrelsen også være der?</p> <p>Sidste efterår kom atter en serie med akutte reparationer af vores tag. Vi går derfor snart igang med at udskifte det. Samtidig bliver alle opgange sat istand. Tidligere projekter som udskiftning af vinduer, elsystem, varmeanlæg og vand- og afløbsinstallationer har gjort at komforten i huset er steget markant. De nye opgange kommer virkelig at forbedre selve indtrykket af ejendommen, som lige nu kan virke temmelig slidt.</p> <p>Så snart vi får indhentet tilbud på disse projekter vil I blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling. Og jeg håber at vi alle kan følge udviklingen på facebook.</p> <p>Til sidst vil jeg, som altid, huske på at I selv står for vedligeholdelsen af jeres lejlighed. Husk at lufte ud, at ikke stille noget for tæt på en ydervæg. Og I husker vel at få smurt jeres vinduer. Det skal gøres mindst en gang om året.</p> <p>Husk at lufte ud hver dag. Vær også opmærksom på skabe, der står tæt på en ydermur. Da væggene ikke er isolerede, dannes der let skimmelsvamp.</p> <p>Jeg håber at vores ejendom kommer at nyde godt af de kommende projekter og at alle bliver glade for nye opgange og et tæt tag. Så snart det er overstået, så kan vi gå engang med altanprojektet."</p> <p>Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.</p>
3	Regnskab	<u>Regnskab 2017</u> fremlagt.

		<p>Regnskabet 2017 blev vedtaget med samtlige stemmer.</p> <p><u>Andelskronen</u> blev behandlet som et særskilt punkt:</p> <p>Andelskronen bestemmes bl.a. af hvor mange andelskvm ejendommen er på og hvor meget er den værd.  Man bruger ikke den offentlige ejendomsvurdering, men en valuarvurdering, hvor ejendommen vurderes som en udlejningsejendom.  Den værdi, der lovligt kan deles ud på andelskronen er af revisor beregnet til 47.797.745,- kr., men der foreslås vedtaget en andelskrone, hvori der fra dette beløb trækkes en reserve på kr. 3.000.000,- for – i hvert fald delvist - at imødegå evt. fald i andelskronen, som følge af den af forventede kommende tagudskiftning. Derved bliver den samlede værdi til fordeling 44.797.745,- kr.. Delt med andelsindskud på samlet kr. 1.178.000 giver det en andelskrone på kr. 38,03.</p> <p>Den af revisoren foreslåede andelskrone blev vedtaget med samtlige stemmer.</p>
4	Budget	<p>Budgettet er opstillet i regnskabet på side 21.</p> <p>Budgettet blev herefter godkendt med samtlige stemmer.</p>
5	Indkomne forslag	<p>Der var følgende forslag til behandling:</p> <p><b>Forslag 1:</b>  Bestyrelsen befuldmægtiges til at på andelsboligforeningens vegne at behæfte ejendommen matr.nr. 111, Valby, København, beliggende Toftegårds Allé 29-31 og Gammel Jernbanevej 43-47, 2500 Valby, med prioriteter samt at indfri de eksisterende prioriteter. Bemyndigelsen omfatter mandat til at bestyrelsen kan omlægge foreningens realkreditlån anslået 19.100.000kr., herunder optage nyt eller nye realkreditlån i Nordea Kredit for samlet anslået 33.500.000 kr. med anslået låneprovenue 13.000.000,-, som fastforrentede afdragsfrie lån med løbetid på op til 30 år og aftale om afdragsfrihed periode på op til 10 år.</p> <p>Dirigenten konstaterede at forslaget blev enstemmigt vedtaget.</p> <p><b>Forslag 2:</b>  Ændringsforslag for Vedtægternes § 10A:  10A.1. Den til enhver tid værende bestyrelse kan på foreningens vegne iværksætte, at der kan indrettes bolig i loftsetagen oven over en andelshavers lejlighed i sammenhæng med andelshaverens egen lejlighed ifald en andelshaver måtte ønske dette, og foreningen i øvrigt kan opnå de nødvendige myndighedstilladelser hertil.</p> <p>10A.2. Der må ikke indrettes køkken eller bad på loftsetagen.</p> <p>10A.3. Bestyrelsen kan ikke iværksætte indretning af boliger som arealmæssigt overskrider de ydre rammer af lejligheden nedenunder, dog må den andel af loftsarealet som modsvarer lejlighedens andel af trappearealet nedenunder loftsetagen godt inddrages.</p> <p>10A.4. Udgifterne til at indrette bolig i loftsetagen affholdes af foreningen. Evt. nødvendige efterreparationer i andelsboligen under loftsetagen foretages af andelshaveren på andelshaverens egen regning. Det er muligt, for bestyrelsen at aftale med den individuelle andelshaver, at der for den individuelle andelshavers regning, tilføjes ekstra forbedringer, der i givet fald beregnes som en ekstra udgift der endeligt betales af andelshaveren og tillægges andelshaverens bolig som en forbedring.</p> <p>10A.5. Fra den 1. i måneden efter at foreningen har afleveret det på loftsetagen indrettede areal indbetaler andelshaveren et beløb svarende til den til enhver tid gældende andelskrone for de opnåede m2 på tidspunktet, hvor foreningens bestyrelse endeligt har indgået aftale med andelshaveren om iværksættelse af indretningen, jf. i øvrigt Vedtægternes § 4. Fra det samme tidspunkt betaler andelshaveren boligafgift af det forøgede areal, jf. i øvrigt Vedtægternes § 8.</p>

		<p>10A.6. Andelshaverens forpligtelse til at erlægge andelskrone og boligafgift, jf. § 10A.5. er pligtig pengeydelse for andelshaveren.</p> <p>Dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget, men ikke med det fornødne krav hvorfor der afholdes en ekstraordinær generalforsamling hvor forslaget skal vedtaget med 2/3 af de fremmødte.</p> <p><b>Forslag 3:</b> Vedtægternes punkt 13.2 punkt E (den eksterne venteliste):</p> <p>Dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget, men ikke med det fornødne krav hvorfor der afholdes en ekstraordinær generalforsamling hvor forslaget skal vedtaget med 2/3 af de fremmødte.</p> <p><b>Forslag 4:</b> Tillæg til husorden: Husdyr Hunde må ikke være i baggården. Hvis en hund skal passere gennem gården skal den altid være i snor.</p> <p>Dirigenten konstaterede at forslaget blev enstemmigt vedtaget.</p> <p><b>Forslag 5:</b> Tillæg til husorden: Vinduer, døre samt altaner 5.Der er ikke tilladt at male vinduer og udvendige døre uden bestyrelsens tilladelse. Dog står andelshaveren for maling og brandsikring af evt.blændede døre ved sammenlægning af lejligheder.</p> <p>Dirigenten konstaterede at forslaget blev enstemmigt vedtaget.</p> <p><b>Forslag 6:</b> Ændring af husorden: Fælles områder (ydre og indre) Overstreget tekst fjernes: 3.Der må ikke placeres ting på trappeopgangene der kan være til gene for andre af ejendommens beboere, medmindre andet fremgår af husorden.</p> <p>"... , medmindre andet fremgår af husorden." blev tilføjet som en præcisering på dirigentens foranledning.</p> <p>Dirigenten konstaterede at det reviderede forslag blev enstemmigt vedtaget.</p> <p><b>Forslag 7:</b> Ændring af husorden: Affald og Storskrald Begge afsnit erstattes af dette: Affald og storskrald Beboerne skal følge de gældende regler for affald og storskrald som kan læses på foreningens hjemmeside og på opslag i skralderummet.</p> <p>Dirigenten konstaterede at forslaget blev enstemmigt vedtaget.</p>
6	Valg af bestyrelse administration og revisor	<p><u>Valg til bestyrelsen:</u> Håkan Andersson blev genvalgt som formand.</p> <p>Som øvrige bestyrelsesmedlemmer blev valgt:</p> <p>Maibritt Højer, Katrine Jensen, Natasja Stojanovic og Jakob Thomsen.</p> <p>Som suppleanter blev valgt:</p> <p>Mie Adasaki Rantonen og Nikolaj Wurr</p> <p><u>Valg af administrator:</u> adv. Janus Fürst blev genvalgt med samtlige stemmer.</p>

		<u>Valg af revisor:</u> CR Revision blev genvalgt med samtlige stemmer.
7	Eventuelt	<p>a. Eric Prescott fra arkitektfirmaet a4 fremlægger tagprojekt og opgangsprojekter. Et kontraktgrundlag sendes til Janus. Bestyrelsen undersøger hvem på fjerde sal, der er interesserede i at udvide deres boliger med m<sup>2</sup> i tagetagen. ekstra kvadratmetre. David foreslår, at vi får tjekket fuger og hulmursisolering. Hvis vi har sådan en. Mens vi alligevel får lavet tag.</p> <p>b. Vi opfylder kravene til den nye GDPR-lovgivning. Tidligere fratrådte bestyrelsesmedlemmer og suppleanter mindes om, at de skal huske at slette mails m.m. som måtte vedrøre bestyrelsesarbejdet m.m.</p> <p>c. Vi når ikke nødvendigvis en ny dato for en arbejdsdag i 2018. Bestyrelsen arbejder snarest på en ny dato for en arbejdsdag i 2019.</p> <p>d. Sommerfestudvalg er nedsat: Natascha, Mie og Mai-Britt. Øvrige interesserede er velkomne til at deltage i planlægningen. Dato bliver formentligt på et tidspunkt i august. Det påpeges at det altså er en fest for foreningen/foreningens husstandsmedlemmer, ikke venner dertil. Janus forventer i øvrigt en invitation ;-)</p> <p>Med dette blev generalforsamlingen afsluttet af dirigenten, som takkede for sædvanlig god ro og orden.</p>

Referent og dirigent:

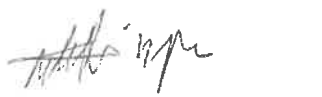
  
 Janus Furst

Bestyrelsen

  
 Håkan Andersson

  
 Mai Britt Højer

  
 Natasja Stojanovic

  
 Nikolaj Wurr

  
 Jakob Thomsen