



A/B Fællesvirke

Referat af ordinær generalforsamling 2018

Torsdag den 21. november 2019 kl. 17.30 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B Fællesvirke i Gentofte-Vangede Idrætsforening, Mosebuen 28B, 2820 Gentofte

For generalforsamlingen foreligger følgende dagsorden :

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten, herunder gennemgang af foreningens centrale økonomiske nøgleoplysninger. Bestyrelsen indstiller en uændret andelskrone på 60.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller en stigning i boligafgiften på 3% trædende i kraft fra 1. januar 2020.
5. Forslag:
 - A. Bestyrelsen stiller forslag om, at andelshavere, som *ikke* deltager i mindst 1 arbejdsdag i regnskabsåret, bliver opkrævet 500 kr. i gebyr.
 - B. Bestyrelsen stiller forslag om opkrævning af gebyr på 100 kr. hos de andelshavere, der tilmelder sig en arbejdsdag og udebliver uden at melde afbud.
 - C. Bestyrelsen stiller forslag om at afsætte telefonbeløb både til formand og det bestyrelsesmedlem, der forestår vedligeholdelse og drift med i alt 4.000 kr.
 - D. Forslag om indførsel af kontrol ved større byggearbejder i lejligheder. Se særskilt bilag.
 - E. Bestyrelsen stiller forslag om optagelse af et nyt fastforrentet lån med en løbetid på 30 år, og lavest mulig rente med et provenu på 3.000.000 kr.

Beløbet skal benyttes til renovering af faldstammer i foreningen. Forslag vil blive eftersendt.

6. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsen består af:

Bestyrelsesformand Leif Hansen, bestyrelsesmedlemmerne Nicolaj Valery Sørensen, Christina Mattsson, Carina Skaarup og Janus Heisterberg.

- Formand Leif Hansen er på valg, for en 2-årig periode.
- Carina Skaarup er på valg for en 2-årig periode.
- Janus Heisterberg er trådt ind i bestyrelsen, som følge af at Simon Meyer Off er flyttet fra foreningen. Janus er derfor på valg til bestyrelsen for en 1-årig periode.
- Christina Mattsson træder ud af bestyrelsen, hvorfor der skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Valg af suppleanter:

Der skal vælges to suppleanter for en 1-årig periode.

Hvis du har interesse i bestyrelsesarbejdet, vil vi opfordre dig til at overveje, om du har lyst til at blive en del af bestyrelsen. Som bestyrelsesmedlem har du mulighed for at få indflydelse på driften af foreningen.

7. Valg af administrator og revisor

Bestyrelsen indstiller CEJ Ejendomsadministration A/S og Revisionsfirmaet Gutfelt A/S.

8. Eventuelt

---0---

Formand Leif Hansen bød velkommen til generalforsamlingen og til administrator Rasmus Sørensen fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Rasmus Sørensen som referent og dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 22 ud af 47 andelshavere var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var omdelt på forhånd.

Renovering af faldstammer

Der blev stillet flere spørgsmål vedrørende renoveringen/udskiftningen af faldstammer i foreningen, da faldstammerne var i dårlig stand. Bestyrelsen oplyste, at foreningen havde fået størstedelen af faldstammerne undersøgt, og at en udskiftning var ikke nødvendig. Bestyrelsen vil arbejde videre med en løsning med coating af de nuværende rør, der er en markant billigere løsning end udskiftning. Bestyrelsen vil sammen med den tekniske afdeling hos CEJ indhente tilbud, udarbejde et budget og sætte renoveringen af faldstammer til behandling på en ny generalforsamling, hvor der skal tages stilling til, om foreningens skal iværksætte renoveringen.

Vandrør

En andelshaver påpegede, at foreningens vandrør også kunne trænge til at blive udskiftet. Bestyrelsen vil kontakte foreningens tekniske rådgiver, og få taget stilling til vandrørens tilstand, og hvis der er behov for hurtig renovering, vil dette projekt ligeledes blive præsenteret på en kommende generalforsamling.

Affaldssortering

Der skal lyde en kraftig opfordring til, at foreningens medlemmer får sorteret deres skrald i de korrekte beholdere. Gladsaxe kommune vil påføre bøder til foreningen, hvis ikke affaldssorteringen foregår korrekt. Så:

HUSK at sortere dit affald i de korrekte beholdere.

HUSK af folde papkasser sammen, så der er plads til pappet i containeren.

Der er vedlagt en brochure fra Gladsaxe Kommune sammen med dette referat, hvor du kan se, hvorledes du skal sortere dit affald, hvis du er i tvivl.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning. Beretningen er vedhæftet dette referat.

Ad 3. Gennemgang af årsrapport.

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018/2019 i hovedtal og konstaterede, at regnskabet var anmærkningsfrit.

Årets resultatet var på 550.155 kr., som var en smule højere end budgetteret, som følge af at foreningen havde benyttet færre midler til planlagt vedligehold end budgetteret.

Ejendommen er værdisat efter den offentlige vurdering til en værdi på 40.000.000 kr. Bestyrelsen oplyste, at bestyrelsen som følge af den manglende nye offentlige vurdering, vil overveje at indhente en valuarvurdering og skifte princip for værdifastsættelse af ejendommen.

Bestyrelsen vil først se nærmere på dette, når der er kommet en politisk beslutning vedrørende Lejelovens § 5 stk. 2, der kan have indflydelse på valuarvurderinger. Derudover vil det give mening at få klaret de kommende større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, inden der skal indhentes en valuarvurdering.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen indstillede en uændret andelskrone på 60,00, og at foreningen havde en reservation i andelskronen på 2.527.886 kr. til fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Der blev stillet spørgsmål til enkelte poster i regnskabet, som dirigenten besvarede.

Herunder anmodede en andelshaver om, at noten vedrørende foreningens prioritetsgæld skal indeholde to ekstra koloner med henholdsvis obligationshovedstolen og obligationsrestgælden.

Desuden blev det foreslået, at foreningen får indsat en liste, hvor andelshaverne kan se værdien af deres lejlighed til den af bestyrelsen anbefalede andelskrone i årsrapporten.

Dirigenten oplyste, at der var driftsført 31.508 kr. vedrørende underskud på kabel-TV og antenne. Dette underskud forventedes at bortfalde fremadrettet.

Dirigenten præsenterede nøgleoplysningsskema bilag 4 – Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen - og gennemgik bilaget.

Dirigenten satte herefter regnskabet til afstemning, og konstaterede, at dette blev enstemmigt godkendt med en andelskrone på 60,00.

Ad 4. Godkendelse af budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019/2020.

Bestyrelsen indstillede en stigning i boligafgiften på 3% trædende i kraft fra 1. januar 2020. Der var afsat 110.000 kr. til løbende vedligehold af ejendommen, og 50.000 kr. til større planlagte vedligeholdelsesopgaver. Faldstamme projektet var ikke medtaget, da det vil blive sat til behandling på en særskilt generalforsamling.

En andelshaver forespurgte nødvendigheden af stigningen i boligafgiften, da der budgetteres med et overskud.

Dirigenten oplyste, at posten til planlagt vedligehold var lav for det kommende foreningsår, og at den sandsynligvis ville stige fremadrettet. Formanden oplyste, at foreningens udgifter bliver



indekseret med en lille stigning hvert år, hvorfor det vil være godt at sikre, at foreningens indtægter ligeledes følger udviklingen.

Det blev besluttet, at foreningen når de kommende større arbejder på ejendommen er overstået, vil gøre status og få klarlagt, hvad behovet er for indbetaling af boligafgift.

Dirigenten satte herefter budgettet til afstemning og konstaterede, at det var enstemmigt godkendt med en stigning i boligafgiften på 3% trædende i kraft 1. januar 2020.

Ad 5 A. Bestyrelsen stiller forslag om opkrævning af gebyr på 500 kr., hos andelshaverne der ikke deltager i mindst 1 arbejdsdag i regnskabsåret.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5 B. Bestyrelsen stiller forslag om opkrævning af gebyr på 100 kr. hos de andelshavere, der tilmelder sig en arbejdsdag og udebliver uden at melde afbud.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5 C. Bestyrelsen stiller forslag om at afsætte telefonbeløb både til formand og det bestyrelsesmedlem, der forestår vedligeholdelse og drift for i alt 4.000 kr.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5 D. Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring og øget kontrol ved større byggearbejder i lejligheder.

Dirigenten oplyste, at forslaget ikke kunne endeligt vedtages, da det var en vedtægtsændring, der krævede, at 2/3 af foreningens medlemmer var til stede. I stedet kunne forslaget foreløbigt vedtages med 2/3 flertal, hvorefter det kunne sættes til endelig behandling på en ny generalforsamling, hvor det kunne endeligt vedtages med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

Formanden motiverede forslaget, og oplyste, at der desværre havde været et par sager i foreningen, hvor bygningsreglementer ikke var blevet overholdt, hvilket medførte en unødigt risiko for foreningens ve og vel. Bestyrelsen ønskede derfor at indgå en aftale med en tekniske rådgiver, som ved større byggeprojekter, skal sikre, at alt bliver udført korrekt. Det er forbundet med omkostninger, som andelshaveren, der får arbejdet udført, skal betale for.

Flere andelshavere udtrykte ros til forslaget, og for at have foreningens ejendoms tilstand for øje.



En andelshaver forespurgte, om det var samme pris for udskiftning af henholdsvis et køkken og et badeværelse, da det var væsentligt mindre arbejde ved udskiftning af et køkken.

Bestyrelsen vil undersøge dette nærmere, og oplyse om dette på den nye generalforsamling, hvor forslaget skal endeligt vedtages, hvis det opnår flertal.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og konstaterede, at forslaget var foreløbigt vedtaget, idet samtlige tilstedeværende stemte for forslaget. Dirigenten præciserede at forslaget kunne endeligt vedtages på en ny generalforsamling.

Ad 5 E. Bestyrelsen stiller forslag om optagelse af et nyt lån til faldstammeprojektet

Forslaget blev udskudt til generalforsamlingen, hvor faldstammeprojektet vil blive behandlet.

Ad 6 Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter for disse

Grundet stor afgang i bestyrelsen var der brug for flere nye bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, hvorfor nuværende og tidligere bestyrelsesmedlemmer redegjorde for bestyrelsesarbejdet i for-
eningen.

Følgende blev valgt til bestyrelsen

Leif Hansen, blev genvalgt som formand for en 2-årig periode.

Janus Heisterberg, blev valgt til bestyrelsen for en 1-årig periode.

Carina Skaarup blev genvalgt til bestyrelsen for en 2-årig periode.

Jessica Meyer blev valgt til bestyrelsen for en 1-årig periode.

Som 1. suppleant blev Mathias Søgaard valgt og som 2. suppleant blev Laura Kold valgt begge for en 1-årig periode.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand, Leif Hansen	(på valg i 2021)
Carina Skaarup	(på valg i 2021)
Janus Heisterberg	(på valg i 2020)
Nicolaj Valery Sørensen	(på valg i 2020)
Jessica Meyer	(på valg i 2020)

Suppleanter:

Mathias Søgaard	(på valg i 2020)
Laura Kold	(på valg i 2020)



Ad 7. Valg af administrator og revisor

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som administrator.

Gutfelt & Partnere A/S blev genvalgt som revisor.

Ad 8. Eventuelt

En andelshaver oplyste, at det ofte bankede på hans rør om aftenen og natten, hvilket gjorde det meget svært at falde til ro. Flere andelshavere kendte til problemet. Bestyrelsen ville i samråd med andelshaveren og en tekniker undersøge, hvorfor bankelydene i rørene opstår.

En andelshaver undrede sig over, at hans varmeforbrug var markant højere end andre andelshavere. Bestyrelsen vil i samråd med en tekniker undersøge forholdende herunder isolering i gavlen, der muligvis er ikke eksisterende, for at undersøge, om der kan være en teknisk årsag.

Da der ikke var flere punkter til behandling på dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen, og takkede de fremmødte for god ro og orden.

Underskrives elektronisk via Penneo: