

A/B Ålholmhus
Ejd.nr.: 585

Dato: 22. september 2017

Referat af ordinær generalforsamling

År 2017 den 21. september kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ålholmhus i Beboerlokalet, Roskildevej 152, 2500 Valby med følgende

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Formanden Henrik Larsen bød velkommen og foreslog administrerende direktør Michael Tarding fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S som dirigent og referent.

Generalforsamlingen fulgte formandens opfordring og valgte Michael Tarding som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt ved skrivelse af 5. september 2017, samt at i alt 34 andelshavere var repræsenteret, heraf 10 ved fuldmagt, ud af foreningens 93 andelshavere. På den baggrund konstaterede dirigenten med forsamlingens samtykke, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Dagsordenens pkt. 1: Bestyrelsens beretning

Formand Henrik Larsen aflagde bestyrelsens beretning således:

” Bestyrelsen mener det har været et godt år for vores andelsforening.

Der er en del ting vi har fået udrettet og andre ting som er blevet vedligeholdt samt ting vi ikke helt er kommet i mål med endnu, men det kommer helt sikkert.

På sidste generalforsamling fik vi bevilliget 1.4 mil. Til ekstraordinære udgifter som blandt andet var kloakrenovering etape 2 ud af 3. rensning af alle skakter. Renovering af vores del af Saxhøjvej og etablering af kælderrum.

Vi fik nået alt på nær etablering af flere kælderrum. Dette fik vi ikke gjort fordi de tre firmaer vi har talt med ville kun et af dem komme med et tilbud. Vi mener vi bør indhente flere tilbud inden vi går i gang med dem endelige beslutning.

Vi har i stedet for fået repareret ca. 15 tagplader der var knækket, enkelte taghætter er blevet udskiftet. Vi har fået tætnet udhænget over Garant på Ålholmvej, lappet huller i tagrender og enkelte steder er de blevet udskiftet. Nedkørslen mod garagen har fået lavet regnvandssikring og fået ny asfalt.

Vi har også fået indkøbt en ny tørretumbler samt fået lavet nye El-tavler de steder hvor de ikke var tidssvarende som fx ved vaskerummet og fyrrummet. Det har været dyrt, men nødvendigt.

Julearrangementet:

Vi fik afholdt vores første kom og lav din egen juledekoration. Det blev en hyggelig aften med æbleskiver, Gløgg og jule godter. Dette vil også blive gentaget når julen igen nærmer sig. I forbindelse med julen valgte bestyrelsen at investerer i to store juletræsfodder, så vi fremover altid har to juletræer på taget over Irma og Mathisen i hele december.

Arbejdsdagene:

De to arbejdsdage gik rigtig godt, hvor vi fik samlet to nye borde og lagt fliser til dem. Vi fik malet i kældrene, som er et langvarigt projekt der nok fortsætter de næste par år inden vi er kommet hele vejen rundt. Vi fik udvidet bålpladsen, som i øvrigt er blevet brugt en del, hvilket er dejligt at opleve. Ellers blev der gjort rent på ejendommen.

Som noget nyt i år blev der den ene gang afsluttet med en hyggelig middag, hvilket var en succes som vi gentager næste år.

Beboerrummet:

Er stort set blevet helt færdigt og vi oplever nu, at flere og flere ønsker at leje det, hvilket er super dejligt.

Til sidst:

Vil vi som bestyrelse gerne sige tak for et godt år og vil gøre vores til, at vi det næste år vil blive ligeså godt som i år. Med mange gode fælles oplevelser der styrker vores sammenhold i A/B Ålholmhus
”

Beretningen blev taget til efterretning.

Dagsordenens pkt. 2: Forelæggelse af årsregnskab.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for perioden 1.7.2016-30.06.2017.

Driftsresultatet viser et overskud på 870.726 kr.

Omkring balancen bemærkede dirigenten, at ejendommen i regnskabet er optaget til 66,0 mio. kr. svarende til den oprindelige anskaffelsespris. Ejendommens værdi iflg. sidste valuarvurdering er 113,5 mio. kr.

Under passiver er afsat 5,4 mio. kr. til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen.

I forbindelse med fastsættelse af andelsværdien er afsat en yderligere buffer på kr. 5,7 mio. kr. reserveret til konjunktursvingninger, og bestyrelsen foreslår på den baggrund en stigning i andelsværdien fra 8.400 kr./m² til 9.200 kr./m².

Andelshaver Dorte fra andel 94 havde forud for generalforsamlingen rejst en række spørgsmål omkring regnskabet. Bestyrelsen havde i den anledning udarbejdet en svarskrivelse, som gengives her:

” 1. Vedr. Budgetposten 'Ekstraordinær renovering/projekter' kr 1.000.000 til 2017/18:

Jeg mener, at vi for længst har aftalt, at den slags poster ikke må fremgå af budgettet, hvis der ikke samtidig fremsættes forslag til HVILKE projekter bestyrelsen har i tankerne. Det er ikke godt nok at nævne dem på selve generalforsamlingen.

Vi har som medlemmer ret til at kunne nå at drøfte og vurdere forslagene på forhånd. Der er jo tale om forbrug af hele det disponible beløb, og medlemmer skal også vurdere om man måske hellere vil lave en større opsparring eller have nedsat huslejen. Fremsæt derfor forslagene på forhånd, så medlemmerne kan få indsigt i jeres tanker.

-Svar fra Flemming fra SWE.

Man har en bestyrelse i foreningen til at varetage andelshavernes interesser. Det er kun bestyrelsen som udarbejder budgettet og indstiller det til godkendelse på generalforsamlingen.

Såfremt en andelshaver ikke kan godkende kan vedkommende stemme imod, eller stille forslag om noget andet.

Bestyrelsens svar:

Vi vil selvfølgelig gerne gøre vores ypperste til næste år og skrive hvad vi påtænker ekstraordinære penge skal bruges til i en note, så det bliver synligt. Vi beklager at det ikke er sket i år.

Det som pengene skal bruges til i dette budgetår er:

- 1. Den sidste Kloak etape af 3.*
- 2. Udskiftning af ballofix og rør under håndvaske i alle køkkener grundet tæring flere steder med fare for kommende vandskader i ejendommen.*
- 3. evt. etablering af kælderrum*

2. Vedr. regnskabet:

Jeg håber at formanden kan forklare hvorfor der (A)pludselig optræder ca. 160.000 kr. ekstra i indtægter fra pligtarbejde.

Ligeledes håber jeg der er gode forklaringer på, (B)hvorfor der er bogført både 11.000 kr til pligtarbejde, relaterede udgifter samtidig med at der er bogført 12.998 kr. til arbejdsweekend. Jeg finder det usædvanligt hvis fortæring, rengøringsmatr. Og maling kan løbe op i så store beløb.

Da det ej heller kan være udgifter til etablering af køkken eller beboerlokale, ser jeg frem til at høre om det via referatet.

-Svar fra Flemming fra SWE

(A) Revisor har ønsket at alle udgifter og indtægter vedrørende pligtarbejde skulle synliggøres i driften. Revisor vil svare dig hvorfor.

-Svar fra Revisor:

(B) Udgifterne er:

kr. 11.000 til en bordplade til beboerrummet

kr. 12.987,89 er saldo på kto. 15133, arbejdsweekend - bestående af diverse udlæg vedr. arbejdsdag, maling m.v.

Bestyrelsens svar:

De 11.000 kr. til bordplade skulle være bogført under beboerrummet, men ved en fejl er den kommet under pligtarbejde, hvilket vi beklager. De 12.987,89 kr. til arbejdsdagene det er bestemt ikke for mange penge og det er hvad materialer, mad med mere koster.

3. Jeg undrer mig nu også over, at der slet ikke sættes beløb af i budgettet til Pligtarbejde for 2017/18. Er det en forglemmelse?

-Svar fra Flemming fra SWE

Der skal ikke afsættes i budget da hele beløbet som regel udbetales året efter til dem som har deltaget og det er størstedelen. Derfor ikke nogen forglemmelse.

-svar fra Revisor

Vi har anbefalet at samle indtægter og udgifter i driften for at lette gennemskueligheden. Tidligere år har der været kørt en mellemregningskonto i balancen, hvor alle indbetalingerne har figureret, men desværre kun en del af udgifterne. (vi har som revisorer svært ved at se om en udgift hidrører til pligtarbejdet, hvis den ikke er placeret på en konto relateret specifikt til pligtarbejdet) I note 20 står den gennem årene opsparede saldo på mellemregningen tkr. 147, og den er så indtægtsført i note 3, hvor også årets indbetaling vedr. pligtarbejde er placeret.

Ud over ovennævnte er der i note 8 angivet udgifter til etablering af beboerrum tkr. 64 i 2016/17. Udgifterne består af saldo på kto. 15132 - VVS og el-arbejde vedr. beboerrum og toilet. (se vedhæftede kto.udskrift med bilag)

Indtægterne bør i lighed med udgifterne budgetteres.

Svar fra bestyrelsen:

Vi håber svarene fra Flemming og Revisor kan bruges, da de er de rette til at svare.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

”

Regnskabet, inklusive forslaget om en andelskrone på kr. 9.200 pr. m² blev enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens pkt. 3: Budget og eventuelt ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik det af bestyrelsen foreslåede budget for perioden 1.7.2017- 30.06.2018.

Bestyrelsen indstiller at boligafgiften fastsættes uændret i forhold til nu.

Øvrige indtægts- og udgiftsposter er budgetteret ud fra det nuværende aktivitetsniveau. Der er afsat 1,0 mio. kr. til projekter. Beløbet tænkes anvendt til færdiggørelse af kloakreoveringen (ca. 600 tkr.), udskiftning af tilslutningen af koldtvandsrør under køkkenvasken i alle lejligheder (ca. 300

tkr.) samt færdiggørelsen af renoveringen af kælderrum.

Andelshaver Alan Visbjerg opfordrede bestyrelsen til at invitere entreprenører vest for Storebælt, når der indhentes tilbud på arbejderne, idet han havde erfaring for, at disse entreprenører ofte er billigst. Bestyrelsen noterede forslaget.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget og boligafgiften udgør fortsat kr. 665 pr. m²/år.

Dagsordenens pkt. 4: Forslag

Der var ikke indkommet forslag, og punktet udgik dermed.

Dagsordenens pkt 5: Valg af bestyrelse

Henrik Larsen er på valg som formand og meddelte at han modtog genvalg. Da der ikke var andre kandidater til formandsposten, var Henrik Larsen genvalgt.

Janick Markamp og Jessie Mørk Borelli var begge på valg, men ønskede ikke genvalg. Da ingen andre kandidater meldte sig, forbliver de 2 bestyrelsesposter ubesatte.

Heidi Hansen og Michael P. Cores genvalgte som suppleanter for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>		<i>Årstal</i>
Henrik Larsen	Ålholmvej 27, 2.tv.	formand	På valg i 2018
Alexander Wenzel	Roskildevej 150, 1. 68	bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Ole Vinkler	Roskildevej 152, st 1	bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Heidi Hansen	Roskildevej 152, 1. 15	Suppleant	På valg i 2018
Michael P. Cores	Roskildevej 150, st. 49	Suppleant	På valg i 2018

Dagsordenens pkt. 6: Eventuelt

En andelshaver tilbød at bistå bestyrelsen i forbindelse med indhentning af tilbud fra entreprenører og håndværkere, idet han dagligt beskæftigede sig med dette arbejde, og derfor har erfaring som foreningen måske kan nyde godt af. Bestyrelsen noterede tilbuddet med tak.

Bestyrelsen oplyste, at der vil blive indkøbt fjernsyn og højtalere til beboerrummet.

Bestyrelsen arbejder på at gøre det muligt at booke beboerlokalet via foreningens hjemmeside.

Da der ikke var yderligere emner til punktet eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen og

takkede for god ro og orden.

København, den 22.09.2017.

Underskrevet digitalt

Som dirigent og referent:

Michael Tarding

Bestyrelsen:

Henrik Larsen

Alexander Wenzel

Ole Vinkler

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Tarding

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-506386540231

IP: 89.186.174.109

2017-09-27 14:30:20Z

NEM ID 

Michael Tarding

Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-506386540231

IP: 89.186.174.109

2017-09-27 14:30:20Z

NEM ID 

Alexander Wenzel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ålholmhus

Serienummer: PID:9208-2002-2-138223766623

IP: 188.120.85.31

2017-09-27 15:58:35Z

NEM ID 

Ole Spangaard Vinkler

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ålholmhus

Serienummer: PID:9208-2002-2-118215343609

IP: 83.89.215.142

2017-09-28 09:45:26Z

NEM ID 

Henrik Steffen Larsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Ålholmhus

Serienummer: PID:9208-2002-2-496845560441

IP: 212.27.20.241

2017-09-28 11:02:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3ULNL-N70M3-7GF2F-6ENYE-JSG13-IEJLL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>