



ATB ApS
Veksovej 89
2700 Bronshøj

Telefon: 3860 7030
Telefax: 3860 7037

Web: www.atb.as
Email: atb@atb.as

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Ved Engen

Onsdag den 13. april 2011 kl. 19.00 afholdtes på Rødovregård, Kirkesvinget 1, 2610 Rødovre ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ved Engen.

Mødet havde følgende dagsorden:

- 1. Valg af dirigent og referent.**
- 2. Bestyrelsens beretning.**
- 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.**
- 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**
- 5. Forslag.**
- 6. Valg.**
- 7. Eventuelt.**

Følgende medlemmer var repræsenteret enten personligt eller ved fuldmagt (FM):

Andelene 4, 6, 11, 15, 16 (FM), 19, 26, 27, 28, 30, 31, 34 (FM), 40, 45, 50, 51 (FM), 53, 57, 60, 62, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 74, 76, 77, 80, 82, 83, 86, 88, 92, 95, 105, 106 samt 110, hvorved 39 af foreningens 80 andelshavere var repræsenteret.

Endelig deltog Lars Buck-Arentsen (LBA) og Maiken Søborg fra ATB.



1. Valg af dirigent og referent

Leif Jørgensen bød som formand og på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen herunder til Lars Buck-Arentsen og Maiken Søborg fra ATB, hvorefter denne foreslog Lars Buck-Arentsen som dirigent og Maiken Søborg som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingerne var lovligt indvarslet med ATB's indkaldelse af 28. marts 2011 og tillige beslutningsdygtig.

Dirigenten gav herefter ordet videre til formanden for bestyrelsen.

2. Bestyrelsens beretning

Leif Jørgensen aflagde beretning og refererede til den skriftlige beretning, som var blevet udsendt i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Leif havde nogle tilføjelser til beretningen, hvor følgende hovedpunkter blev nævnt:

- AB Ved Engen kaldes en forening men vi er en ret stor virksomhed og skal styres som en virksomhed
- AB Ved Engen bør snarest omlægge foreningens kr. 15 millioner's anlægslån til et realkreditlån. Det kan spare os for 250.000 kr. pr. år, men det er endnu ikke muligt grundet vurderingen.
- En af foreningens lejeboliger var ved at blive overdraget som andel, hvor købers bank imidlertid havde afvist at låne pengene til køber pga. foreningens lånesammensætning. Dog kunne formanden her påpege, at foreningens økonomi efter bestyrelsens opfattelse ikke fejler noget og at når renten i samfundet igen stiger, så vil markedsværdien på foreningens SWAP stige og det vil alt andet lige også sige foreningens andelsværdier og hvilket er den generelle forventning for 2011.
- Bestyrelsen vil forsøge at placere foreningens likvide midler mere hensigtsmæssigt med henblik på at opnå en højere forretning af midlerne. Foreningen har nu over 1 mio. kr. på kontoen.
- Bestyrelsen påtænker at lade vaskeripriserne stige, da der i øjeblikket ikke er overskud i vaskeriet. Det koster nu kr. 5 at vaske, som bestyrelsen forventer at hæve til kr. 10. Beløbet har ikke været hævet i 15 år, så bestyrelsen mente, at det var på tide. Bestyrelsen er opmærksom på, at lejerne formelt skal varsles herom med 3 måneders varsel, men de fleste er allerede orienteret og indforstået hermed.
- Der er to grantræer, som er væltet – desværre er bortskaffelsen heraf ikke dækket af foreningens forsikring.
- Der har været problemer med opsætning af markiser, som ikke var blevet godkendt af bestyrelsen inden opsætning.

Der var herefter en længere debat om beretningen, herunder at Anne Jensen var uenig i beretningen, hvilket også blev konkretiseret på generalforsamlingen. Da der ikke var yderligere kommentarer til beretningen, blev denne herefter taget til efterretning. Anne Jensen stemte dog imod.



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

Lars Buck-Arentsen fra ATB gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport fra Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, PricewaterhouseCoopers for 2010, der udviste et negativt års resultat på kr. 243.290, hvorefter den bogførte egenkapital andrager kr. -133.251.

Lars Buck-Arentsen gennemgik herefter noterne i årsrapporten, hvor der blev spurgt til vandforbruget samt el, hvortil formanden kunne oplyse, at dette skyldtes, at vandforbruget ikke havde været opgjort korrekt i 2009, hvilket ekstraordinært havde belastet 2010 samt at priserne på el var steget. Derfor var disse poster væsentligt større end sidste år.

Samtidig blev viceværtposten diskuteret, da dele af forsamlingen ikke var tilfreds med kvaliteten og omfanget af viceværtens arbejde og/eller mangel på samme. Bestyrelsen henviste i den forbindelse til, at man efterfølgende ville drøfte punktet under de stillede forslag.

Generalforsamlingen havde herefter ikke yderligere spørgsmål til selve årsrapporten, hvorefter årsrapporten enstemmigt blev godkendt, hvilket betyder, at andelskronen er herefter fastsat til kr. 3.197,59 baseret på den indhentede valuarvurdering og med en indbygget hensættelse på kr. 950.000. De individuelle andelsværdier fremgår af sidste side af årsrapporten.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Formanden Leif Jørgensen gennemgik herefter hovedposterne i det fremsendte budget for 2011, der – baseret på den allerede gennemførte 3 % stigning af boligafgiften pr. 1.1.11 – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 6.102.650 og samlede udgifter på kr. 2.788.750 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 144.580 efter finansiering.

Leif Jørgensen gjorde forsamlingen opmærksom på, at man forventede et større overskud bl.a. i kraft af, at man allerede ved generalforsamlingen havde de ekstraordinære indtægter for hele 2011 på plads samt, at man som nævnt i beretningen ville tilstræbe en bedre forretning af foreningens likvide midler og at man på visse områder tillige ville genforhandle viceværtaftalen, så der også burde kunne opnås en besparelse på denne post.

Generalforsamlingen drøftede kortvarigt budgettet, hvorefter generalforsamlingen godkendte dette med 1 stemme imod.

5. Forslag.

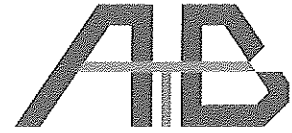
Under forslag drøftedes følgende:

a) Revidering af husorden.

Bestyrelsen motiverede forslaget og redegjorde for, at man blot havde indsat en tilføjelse i forbindelse med altaner og samt et haveregulativ.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget efter en kort debat.

b) Omlægning af forarealerne ved fjernelse af buske for blokkene 33-45



Bestyrelsen motiverede forslaget og redegjorde for, at man ønskede at opnå en pænere løsning og at det også var dyrt at få klippet disse buske. Man blev på generalforsamlingen enig om, at man dog ville lade tre buske pr. kvadrat blive stående og så kunne man vurdere herfra, hvorefter forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

c) Etablering af 4-5 parkeringspladser foran blokkene 47-53 i tilknytning til de eksisterende p-pladser.

Bestyrelsen motiverede forslaget med, at det måtte forventes, at der vil blive brug for flere parkeringspladser i takt med, at der kommer flere biler i foreningen. I forbindelse med etablering af disse parkeringspladser, vil dette så kræve, at der blev taget halvdelen eller mere af tørrepladsen, der så kunne flyttes.

Der blev spurgt til en tegning af projektet – hvilket Anne Jensen fra bestyrelsen kunne forevise.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

d) Godkendelse til at have to små hunde i stedet for kun én.

Forslagsstilleren Mette Petsch motiverede forslaget og forsamlingen gjorde opmærksom på, at der er allerede var én andelshaver, som bestyrelsen havde tilladt at have to små hunde.

Efter en længere debat blev forslaget vedtaget med 14 stemmer for og 12 stemmer imod.

e) Tilladelse til at holde hund uanset størrelsen på denne.

Forslagsstilleren Anne Jensen motiverede forslaget og generalforsamlingen havde en længere debat om, hvorvidt man skulle ændre på de bestående regler og den tolkning, der lå i disse regler.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og forkastet af et flertal på generalforsamlingen..

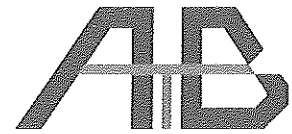
f) Den ansatte vicevært skal være i foreningen. Dog skal denne ikke varetage snerydning.

Forslagsstilleren Mette Petsch motiverede forslaget og jf. også beretningen gjorde denne opmærksom på, at man så flere fordele ved at få en vicevært, der havde en stærkere tilknytning til ejendommen. Generalforsamlingen drøftede herefter fordele og ulemper herved, hvorefter forslaget blev sat til afstemning og vedtaget, idet et flertal på 22 stemte herfor, således at bestyrelsen til næste generalforsamling skal undersøge mulighederne for og komme med oplæg til, at arbejdet i størst muligt omfang forankres i foreningen.

g) Leif Jørgensen og Peter Nielsen foreslog, at der til næste generalforsamling udarbejdes et forslag om, hvordan foreningens beboere kan inddrages i udførelsen af viceværtopgaverne. Bestyrelsen kan løbende inddrage beboerne til arbejdsdage vedrørende de "løse" opgaver.

Forslagsstillerne motiverede forslaget og det blev pointeret at inddragelse af beboerne var frivilligt samt at forslagets intention var meget lig det fremførte i forslag f, hvorefter forslaget efter en kort debat blev vedtaget og vil indgå i bestyrelsens samlede oplæg hertil.

h) Scooter og motorcykler skal parkeres ved den smalle plads ved garagerne eller andet sted i stedet for at optage en parkeringsplads.



Forslagsstilleren Mette Petsch motiverede forslaget, der efter en kort drøftelse blev enstemmigt vedtaget.

- i) Det blev foreslået at vasketiderne, både i det store og lille vaskerum blev udvidet til kl. 20. Samtidig blev det foreslået at tørretumbleriderne kom til at køre forskudt, således at man har vaskemaskinen i en time og i den efterfølgende time har man tørretumbleren. Dog slutter tørretumbleriderne stadig kl. 20.**

Forslagsstilleren Henriette Krohn Hickman motiverede forslaget.

Efter en kortere diskussion med en række afklarende spørgsmål fra generalforsamlingen, blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med 22 stemmer for og 2 imod.

- j) Det blev foreslået, at der blev nedsat et IT-udvalg, der skal tage sig af hjemmesiden.** Forslagsstilleren Anne Jensen motiverede forslaget. Bestyrelsen gjorde forsamlingen opmærksom på, at hjemmesiden i sin nuværende opbygning hænger sammen med de tilkoblede mailadresser og foreningens arkiveringssystem, som bestyrelsen ikke fandt, at alle andelshavere burde have adgang til uden videre.

Efter en kortere diskussion blev forslaget herefter forkastet af generalforsamlingen.

- k) Det blev foreslået, at der blev nedsat et udvalg til at arrangere sommerfesten med afholdelse den 3. lørdag i august.**

Forslagsstilleren Anne Jensen motiverede forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget og sommerfestudvalget kom til at bestå af:

Anne Jensen

Henriette Krohn Hickman

Bjarke Nielsen

Maria Matzen

- l) Det blev foreslået at der blev lavet en arbejdsgruppe, der skal sørge for at vedligeholde de grønne arealer.**

Forslagsstilleren Anne Jensen motiverede forslaget herunder, at det er meget dyrt for foreningen at holde de grønne arealer, nogle penge som foreningen kunne bruge på andre ting samt at foreningen burde spare op, idet man indenfor en kortere årrække må forvente, at der skal investeres i nyt tag.

Det blev foreslået, at det var bedre at holde arbejdsdage end at have faste pligter og flere gjorde opmærksom på, at det var en stor opgave at påtage sig i foreningen.

Forslaget blev efter en længere debat sat til afstemning og forkastet af generalforsamlingen.



6. Valg.

Under valg drøftedes følgende:

Ad 6.a.) Valg af formand

Leif Jørgensen var på valg som formand og var indstillet på at modtage genvalg. Anne Jensen ønskede tillige at stille op til formandsposten. Begge kandidater fik herefter lejlighed til at præsentere deres kandidaturer.

Et bestyrelsesmedlem gjorde opmærksom på, at Anne Jensen på seneste bestyrelsesmøde havde undgået et mistillidsvotum i bestyrelsen og at det i stedet blev enstemmigt vedtaget, at begge kandidater skulle trække sig fra bestyrelsen ifald de tabte formandsvalget. Anne Jensen var nu løbet fra løftet, hvilket Anne Jensen bekræftede på generalforsamlingen. De tre øvrige bestyrelsesmedlemmer udtalte herefter, at de anså Anne Jensen for ukvalificeret og at de støttede Leif Jørgensen som formand. Ingen ønskede endvidere at forsætte i bestyrelsen, hvis Anne Jensen blev valgt som formand.

Herefter gik generalforsamlingen til afstemning, der skete ved hemmelig afstemning, hvor generalforsamlingen genvalgte Leif Haring Jørgensen som formand med 29 stemmer mod Anne Jensens 7 stemmer.

Ad 6.b) Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmerne Martin Skjødt og Tine Hamp Laksø var på valg, hvoraf alene Martin Skjødt modtog genvalg. Tillige opstillede Henriette Krohn Hichman, Susanne Hansen og Mette Petsch til bestyrelsen, hvorefter der afholdtes nyt kampvalg ved hemmelig afstemning, der var genvalg til Martin Skjødt med 27 stemmer og nyvalg til Susanne Hansen med 23 stemmer. De øvrige kandidater fik henholdsvis 17 og 6 stemmer.

Bestyrelsen for A/B Ved Engen ser herefter ud som følger:

Leif Jørgensen, formand	På valg 2013
Susanne Hansen, bestyrelsesmedlem	På valg 2013
Martin Skjødt, bestyrelsesmedlem	På valg 2013
Anne Bergholz Jensen, bestyrelsesmedlem	På valg 2012
Peter Nielsen, bestyrelsesmedlem	På valg 2012

Som suppleanter valgtes Henriette Krohn Hichman som 1. suppleant og Mette Petsch som 2. suppleant.

7. Eventuelt

Under punktet eventuelt drøftedes følgende:

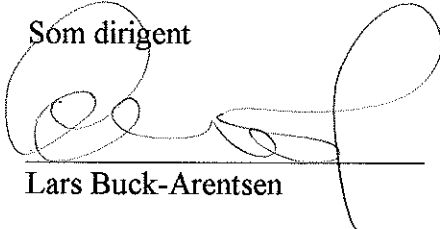
- Nogle beboere har problemer med at komme ind til storskraldsrummet, idet nøglen ikke skulle virke efter udskiftning af låsen. Bestyrelsen opfordrede beboerne til at prøve igen og ellers henvende sig til dem, idet man skulle have fået rettet problemet.
- Der blev gjort opmærksom på at valg af administrator og revisor ikke var behandlet under valg. Dirigenten gjorde opmærksom på, at dette var korrekt i henhold til foreningens vedtægt og at disse begge fortsætter med mindre, at der er stillet forslag om og på generalforsamlingen vedtages forslag om udskiftning.



- Et bestyrelsesmedlem opfordrede til, at der ikke fodres dyr udenfor, da dette tiltrækker rotter. Bestyrelsen opfordrede alle til at overholde dette.

Idet der ikke var flere der ønskede ordet under eventuelt, hævede dirigenten herefter generalforsamlingen kl. 22.20 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent



Lars Buck-Arentsen

Som bestyrelse for A/B Ved Engen:



Leif Haring Jørgensen



Martin Skjødt



Peter Nielsen



Anne Jensen



Susanne Hansen