

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13
Telefax 33 15 84 48

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Giro 9 06 47 37
CVR Nr. 69 63 23 19

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2014, mandag den 27. januar kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Parkalleen på Professionshøjskolen Metropol, Sigurdsgade 26, 2200 København N (auditorium B011).

Til stede var: 54 andelshavere, heraf 12 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: byginingskonstruktør Jørgen Fogh Hansen og Advokat Nicolai Giødesen, begge fra administrationen

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag herunder;
 - a) Afstemning om afrensning af ventilationsskakter.
 - b) Principiel afstemning om byfornyelsesprojekt
 - c) Afstemning om vedtægtsændring vedr. gebyr for manglende deltagelse i fælles arbejdsdage,
6. Valg af bestyrelsen
7. Godkendelse af bestyrelsens valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt
 - a) Valg af udvalg

Foreningens formand Kasper Schmidt bød velkommen.

Ad dagsordenens punkt 1 - Valg af dirigent og referent.

Til dirigent valgtes Nicolai Giødesen, som efter forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Samtidig valgtes Nicolai Giødesen til referent.

Ad dagsordenens punkt 2. - Bestyrelsens beretning

Kasper Schmidt henviste til den udsendte skriftlige beretning.

Den igangværende trapperenovering forløb udmærket og ville strække sig over et år, og udgifterne ville delvist blive modregnet i de tidligere fortagne hensættelser, og derudover blot blive betalt af foreningens likvide beholdning.

På forespørgsel oplyste han, at gårdudvalget tideligere havde fået afsat kr. 250.000, men at spørgsmålet om, hvorledes de forskellige udvalg kunne bruge penge, måtte afklares under punkt 8. valg af udvalg.

Med hensyn til salg af lejligheder oplyste Kasper Schmidt og Nicolai Giødesen, at der stadig findes eksterne og interne ventelister, men at ansøgerne ikke svarer på henvendelser. Kasper Schmidt opfordrede interesserede ansøgere til at aflevere deres mailadresse. Der har ikke været nogle tilbagemeldinger, og ventelisterne er derfor pt. ikke aktiv.

På forespørgsel oplyste Kasper Schmidt, at der havde været etårsgennemgang af dørprojektet i september måned, og Jørgen Fogh Hansen oplyste supplerende, at alle lejligheder var blevet tilskrevet, men der var kun fundet 8 mindre mangler, som entreprenøren herefter havde afhjulpet.

Endvidere havde gård- og arbejdsudvalget udsendt sin meget fyldige beretning, som udvalget henviste til.

Beretningerne blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3. – Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Nicolai Giødesen gennemgik årsregnskabet i hovedposter, og revisionen havde ikke givet anledning til forbehold.

Regnskabet udviste et overskud på kr. 1.311.703, hvoraf ca. 836.000 var benyttet til afdrag, og resten indsat i banken.

Foreningen havde pr. 30/9-2013 ca. 4,6 millioner kr. i banken, og foreningens både drift og formue var særdeles sund.

Med hensyn til note 7 - øvrige foreningsomkostninger - påtaltes udgiften på 31.250 kr. til valuarvurdering med opfordring til at finde en billigere valuar fremover, ligesom en af de tilstedeværende ønskede specifikation af tomgangstab på kr. 163.951. Valuaren kostede ved første vurdering, som blev foretaget i januar 2013 dette beløb, som derfor er bogført i dette regnskab, og den nye vurdering fra oktober 2013 kostede 18.750 inklusiv moms og ville blive bogført i det nye regnskab. Tomgangs tabet skyldes fraflyttede eller afdøde lejere, i hvilken forbindelse den opståede lejerestance ikke dækkes af depositum eller af boet og kan specificeres således.

Beløbet hidrører især fra: Jagtvej 157 E, 4.tv., Jagtvej 157 D, 4.tv og Jagtvej 157 F, 2. tv.

Nicolai Giødesen bekræftede på forespørgsel, at administrationen på budgettet sidste år havde afsat ca. 173.000 til afskrivninger udover afskrivninger af kurstab, hvilket også var anført på det nye budget, og at afskrivninger på drift materielt mm i øvrigt fremgik af regnskabets note 11.

Nicolai Giødesen gennemgik andelsværdiberegningen i note 21, som udviste en andelskrone på kr. 12.981 pr. kvadratmeter, på grundlag af valuarvurderingen fra oktober 2013, og med en henlæggelse til en andelsreservefond på 18,4 million - svarende til 10% af valuarvurderingen.

En af de tilstedeværende gjorde opmærksom på, at revisors supplerende oplysninger på side 3 viste, at foreningens formue og andelsværdi var sårbar på grund af valuares fastsatte afkast, og at der derfor burde henlægges mere til andelsreservefonden. Spørgsmålet om henlæggelsens størrelse blev indgående drøftet.

En anden af de tilstedeværende foreslog, at andelsværdien blev forhøjet, så den svarede til 2010 niveauet.

Herefter tilkendegav generalforsamlingen med stort flertal, at andelsværdien skulle fastsættes uændret i forhold til forrige år og med tilsvarende regulering af andelsreservefonden. Da andelskroneværdien i henhold til ajourførte andelskrone fra begyndelsen af 2013 udgjorde kr. 12.987,- pr. kvadratmeter, er denne således også gældende fremover.

Med denne ændring blev årsregnskabet og andelsværdien herefter enstemmigt godkendt.

Nicolai Giødesen ville bede revisor udarbejde ny ajourført beregning af andelsværdien, som kan vedlægges generalforsamlingsreferatet.

Ad dagsordenens punkt 4. – Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse af beslutning om eventuel ændring af boligaften

Nicolai Giødesen gennemgik budgettet for 2013/2014, som udviste uændret boligaft ved et budgetoverskud på ca. kr. 37.000 og likviditetsoverskud på ca. kr. 274.000.

På forespørgsel oplyste Kasper Schmidt, at den budgetterede indtægt på kr. 5.400 hidrørte fra en særskilt betaling for nogle hjørnebadeværelser, og at den budgetterede indtægt fra beboerlokalet på kr. 3.000 forventedes at blive større i det nye år.

Endvidere blev det noteret, at den afsatte udgift på kr. 20.000 til advokatbistand, blev overført til diverse udgiften, som således forhøjedes til kr. 35.000.

Efter drøftelse tilkendegav generalforsamlingen, at de beløb som de forskellige udvalg kunne disponere over, skulle hentes fra budgetpostens diverse udgifter samt budgetposten på kr. 500.000 til vedligeholdelse, men at budgettet fremover på forhånd burde afsætte beløb i kontoplanen til de forskellige udvalg.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 5. – Forslag herunder;

A) Afstemning om afrensning af ventilationsskakter.

Kasper Schmidt oplyste, at der var behov for at få ventilationen til at fungerer ordentligt, blandt andet fordi ejendommen nu ville blive mere tæt i forbindelse med den planlagte vinduesudskiftning. Han oplyste, at udgifterne var budgetteret til kr. 200.000 og ville blive taget af hensættelserne på ca. kr. 1,4 million. Endvidere oplyste han, at hver lejlighed havde deres egen ventilationskanal.

Forslaget blev enstemmigt godkendt

B) Principiel afstemning om byfornyelsesprojekt.

Kasper Schmidt orienterede om baggrunden og oplyste, at det var et mange årigt ønske om at få udskiftet de gamle plastikvinduer til nye støj og varme isolerende trævinduer, som nu kunne gå i opfyldelse med tilskud fra kommunen på en tredjedel af udgifterne, idet bestyrelsen var opmærksom på, at trævinduer fremover krævede vedligeholdelse,

Jørgen Fogh Hansen orienterede om projektets omfang, som både omfattede vinduesudskiftning og isolering af kælderloft, idet formålet med projektet blandt andet var at nedbringe ejendommens energiforbrug. Det var en forudsætning for tilskuddet, at vinduerne blev med tre lag glas i koblede rammer, som beboerne en gang imellem selv skulle pudse, men at det i øvrigt blev vinduer af meget høj kvalitet og med meget effektiv varmeisolering. Den samlede varmebesparelse havde han beregnet til årlig ca. kr. 266.000 svarende til ca. kr. 362.000 kW. Varmebesparelsen fra kælderisoleringen havde han opgjort til kr. 84.000. Af hensyn til loftshøjden var der regnet med indblæsning af mineraluld i etageadskillelsen, og varmeudgiftsfordelingen ville tage højde herfor, således at alle beboere fik glæde af varmebesparelsen.

Nicolai Giødesen gennemgik det udsendte projektoplæg og oplyste, at foreningen havde et foreløbigt tilsagn på en tredjedel af udgifter i tilskud fra kommunen, og nu skulle indsende den endelige ansøgning med en lang række bilag og beregninger samt finansieringstilsagn inden 1.februar, hvilket ville koste ca. kr. 75.000 eksklusiv moms.

Når projektoplægget forhåbentligt var godkendt af kommunen med tilsagn om det forventede tilskud på ca. kr. 3,8 millioner, skulle en ny generalforsamling tage en endelig beslutning om gennemførelse af projektet, og det ville nok blive afholdt i slutningen af 2014.

Det var aftalt med bestyrelsen, at administrationens byggetekniske afdeling forestod en samlede byggetekniske bistand, og bestyrelsen havde opnået den rabat på 20 % af det sædvanlige honorar. Samtidig udnyttede foreningen det billige renteniveau, ligesom Nicolai Giødesen ville sørge for, at foreningen fik gennemført forbedringsforhøjelser på de udlejede lejligheder. Projektet forventedes således at kunne gennemføres uden stigning i den samlede boligafgift inklusiv varme.

Der forelå et finansieringstilsagn fra Nordea, og bestyrelsen var bemyndiget til at acceptere finansieringstilsagn og indgå andre relevante aftaler, men valget af kreditforeningslånet, med eller uden afdragsfrihed, skulle først træffes ved den endelige generalforsamlings beslutning om projektets gennemførsel.

En af de tilstedeværende bad om at få oplyst et link til vinduesleverandøren, så hun kunne se den valgte vinduestype (dannebrogsvindue, svarende til den oprindelige stil) – www.frovin.dk – endvidere vedlægges tegning med den pågældende vinduestype.

Jørgen Fogh Hansen oplyste, at selve byggetiden kun ville blive ca. 10 uger.

Kommunen gave ikke tilskud til altaner, og interesserede medlemmer måtte i givet fald fremsætte det som et særskilt forslag.

Med disse bemærkninger blev projektoplægget og ansøgningen til kommunen herefter enstemmigt godkendt.

C) Afstemning om vedtægtsændring vedr. gebyr for manglende deltagelse i fælles arbejdsdage.

Sofie fra gård- og arbejdsudvalget oplyste, at den udsendte formulering af vedtægtsændringen tog hensyn til de indsigelser, som var fremkommet på tidligere generalforsamlinger. Forslaget var aktuelt, fordi der rent faktisk var et faldende deltager antal, og det var vigtigt at være fælles om at vedligeholde gården.

Bestyrelsen var forpligtiget til at håndhæve bestemmelsen, og der var mulighed for fritagelse for gebyr, således som det fremgik af det udsendte forslag.

Nicolai Giødesen bemærkede, at forslaget skulle vedtages med kvalificerede flertal.

Forslaget blev herefter vedtaget med 43 stemmer for (svarende til 79,6 % af de tilstedeværende), 8 imod, og 3 hverken for eller imod. Da der ikke var et kvalificeret flertal på mindst to tredjedel på generalforsamlingen, kan forslaget først endeligt vedtages på en ny generalforsamling med to tredjedels flertal balndt de fremødte, uanset hvor mange der møder op. Denne generalforsamling vil blive afholdt, når der alligevel skal afholdes generalforsamling næste gang.

Nicolai Giødesen bekræftede, at det samlede forslag da ville blive udsendt på ny.

D) Forslag fra Gry Kaiser og Rasmus om tilladelse til at indrette individuelle tagterresser, i forbindelse med deres indragelse af tagarealet.

Generalforsamlingen gav enstemmigt tilladelse til, at forslaget blev behandlet, selvom det ikke var slået op på opgangene eller omdelt, men blot rettidigt var sendt til bestyrelsen. Kasper Schmidt bemærkede at forslagsstillerne selv måtte sørge for omdelingen.

Gry Kaiser præciserede, at der ikke var tale om en vedtægtsændring, da de blot inden for de tidligere vedtagne retningslinjer i forbindelse med tagprojektet, ønskede at udnytte en del af arealet ved det købte loftareal - til tagterrasse for egen regning og risiko, og naturligvis byggeteknisk forsvarligt, og med de fornødne byggetilladelser.

Spøgsålet blev indgående drøftet, og det blev præciseret, at foreningen ikke skulle have nogen ekstraudgifter i forhold til de hidtil gældende retningslinjer.

Flere af de tilstedeværende påtalte, at de nuværende bestemmelser var urimelige, da de kun tilgodeså de medlemmer, som var hurtigst til at inddrage loftareal (max 1 lejlighed pr. opgang).

Nicolai Giødesen præciserede, at en generel ændring af de hidtidige bestemmelser vedr. den så kaldte "knopskydning", krævede kvalificere flertal, og at bestyrelsen eller medlemmer i så fald burde overveje dette.

Herefter blev det konkrete forslag godkendt med 23 for, 20 imod og 8 hverken for eller imod (idet tre medlemmer havde forladt generalforsamlingen).

Ad dagsordenens punkt 6. – Valg af bestyrelsen.

Til bestyrelsen genvalgtes enstemmigt:

Næstformand **Stine Jensen (2 år)**, Jagtvej 157D, st. th. og **Ida Søemod (2 år)** – Rådmandsgade 84, st. tv.

Det hidtidige bestyrelsesmedlem **Lene Jespersen** – Jagtvej 157 C, st. tv, ønskede ikke genvalg, og blev takket for sin indsats i bestyrelsen.

Herudover består bestyrelsen af:

Formand **Kasper Schmidt (2 år)** Rådmandsgade 88, 1.th.

Martin Hansen – Rådmandsgade 84, 4. th.

Nanna Schmidt – Jagtvej 157 F, 1. th.

Endvidere valgtes som suppleant enstemmigt **Rasmus Søholm Jensen** Jagtvej 157E, 4.tv.

Ad dagsordenens punkt 7. – Godkendelse af bestyrelsens valg af administrator og revisor.

Generalforsamling godkendte enstemmigt bestyrelsens valg af administrator Advokatfirmaet Nicolai Giødesen og revisor Revisionsfirmaet Aaen & Co.

Ad dagsordenens punkt 8. – Eventuelt.

A) Valg af udvalg.

Til aktivitetsudvalget valgtes Sofie, Julie, Line, Malene, Karen, Gry og Winnie.

Til udvalgets arbejde bevilligedes max kr. 50.000.

Generalforsamlingen bemærkede generelt, at det bevilgede beløb til udvalgene ikke kunne bruges til anlægsarbejder, og at evt. forbrug udover de bevilgede beløb, kun kunne bruges efter aftale med bestyrelsen, og inden for budgettets samlede ramme.

Til gård- og arbejdsudvalget valgtes Jeppe, Martin og Alice.

Til udvalget bevilligedes kr. 50.000.

Til beboerlokaleudvalget valgtes Iben, Malene og Gry.

Til udvalget bevilligedes kr. 10.000

Til grøntudvalget valgtes Elias, Kasper og Bjørn.

En tidligere bevilling på kr. 250.000 blev vedstået.

Generalforsamlingen tilkendegav med stort flertal, af medlemmer fra bestyrelsen og de forskellige udvalg måtte låne beboerlokalet gratis én gang om året.

Martin Hansen oplyste, at Park Net ville komme i morgen og påbegynde omlægningen af net forsyningen. Foreningen skiftede leverandør pr. 1/8 2014, idet opsigelsen af Dansk Bredbånd var faldet på plads. Foreningens nye hjemmeside ville snart være klar.

Gry Kaiser opfordrede til at få lagt en besked på hjemmesiden om lejligheder der var til salg, og lejligheder der var solgt.

Endvidere opfordrede hun til at holde vinduerne på loftet lukket, og endelig påtalte hun, at affaldscontainerne tit var overfyldte. Derfor burde erhvervslejemålene betale for deres egne containere, hvilket Kasper bekræftede, idet dette tillige ville blive indskærpet over for dem.

Endelig bekræftede Kasper Schmidt, at foreningen stadig havde abonnement på fjernelse af graffiti.

Nicolai Giødesen bekræftede, at muligheden for at hæve erhvervslejen blev kontrolleret hvert fjerde år.

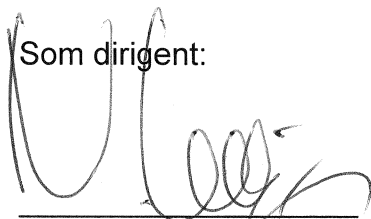
Det blev påtalt, at der ikke var lys på hovedtrappen, men bestyrelsen oplyste, at det nu ville blive udbedret.

En af de tilstedeværende opfordrede til at få forbedret gårdbelysningen.

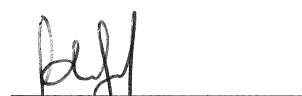
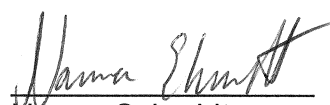
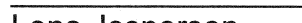
Endelig bekræftede Nicolai Giødesen på forespørgsel, at foreningen ved allonge af 30/5 2012 havde medtaget tvangsauktionsklausul i vedtægterne af hensyn til bankerne.

Generalforsamlingen blev hævet kl.22:30.

Som dirigent:


Nicolai Giødesen

Som bestyrelse:


Formand Kasper Schmidt
Stine Jensen
Ida Søemod
Martin Hansen
Nanna Schmidt
Lene Jespersen

Opdateret andelskroneberegning pr. 11. februar 2014

	2012/13	2011/12
Metode 2: Valuarvurdering		
Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9	13.368.300	9.809.847
Tilbageførsel bogført værdi af ejendom	-50.038.802	-49.835.145
Valuarvurdering af 22. oktober 2013	184.000.000	179.500.000
Henlagt til andelsreservefond	-18.343.959	-12.966.801
Tilbageførsel bogført værdi af prioritetsgæld	38.374.820	39.100.653
Prioritetsgæld til kursværdi	-39.256.591	-41.271.008
Beregningsgrundlag for andelsværdier	128.103.768	124.337.546
Samlet m ² beboelse	9.864	9.574
Andelskrone pr. m ² beboelse	12.987	12.987

PNP-Byg A/S

Glerupvej 7
2610. Rødovre
cvr 67249712

**FACADE
VINDUER**

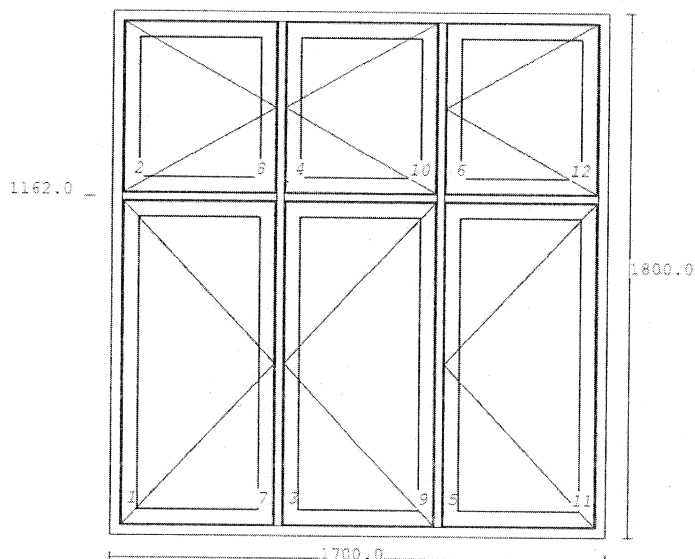
Ellemosevej 5A
Ugerløse
4400 Kalundborg
TELEFON 59504141
TELEFAX 59504021

MRK. A/B Park Allen
VOR REF. Lars H

DATO 03-01-2014
DERES REF. Carsten Jensen

TILBUD : 52792 POS : 2
KT5306 3 Fags Dannebrog koblet 1+2 - 6 glas..... 257 STK
BREDDE: 1700 MM HØJDE: 1800 MM

574.0 1126.0



Målestok ca. 1:25

Overflade: Renhvid RAL 9010 std.
RAMME1 BESLÅN...: Sidehængt - KT standard (Dacromet) 2 VU
RAMME2 BESLÅN...: Sidehængt - KT standard (Dacromet) 2 VU
RAMME3 BESLÅN...: Sidehængt - KT standard (Dacromet) 2 HU
RAMME4 BESLÅN...: Sidehængt - KT standard (Dacromet) 2 HU
RAMME5 BESLÅN...: Sidehængt - KT standard (Dacromet) 2 HU
RAMME6 BESLÅN...: Sidehængt - KT standard (Dacromet) 2 HU
RAMME : 1-6
FELT1 INDHOLD...: 4 mm Planglas/Float (L2)
RAMME : 7-12
FELT1 INDHOLD...: Lavenergi 3-14-3P, 4 mm Float udv.(20)
Med hvid varmkant

Glas bredde	højde	Fals bredde	højde	Antal	Total Feltnr.
432	1022	434.0	1024.0	3	771 1-1
432	498	434.0	500.0	3	771 2-1
439	1029	448.0	1038.0	3	771 7-1
439	505	448.0	514.0	3	771 8-1

PNP-Byg A/S

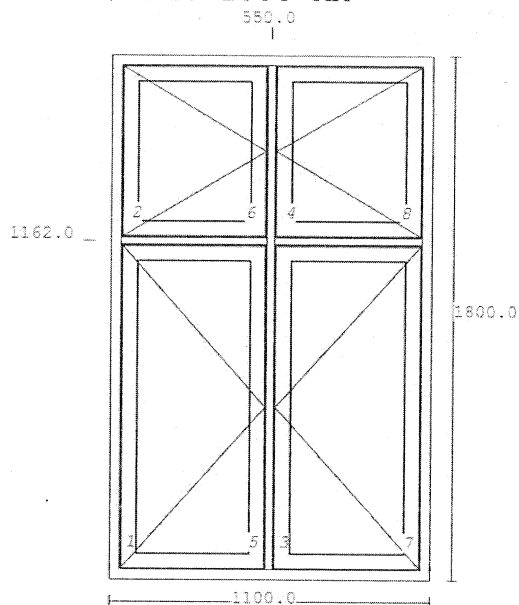
Glerupvej 7
2610. Rødovre
cvr 67249712

Ellemosevej 5A
Ugerløse
4400 Kalundborg
TELEFON 59504141
TELEFAX 59504021

MRK. A/B Park Allen
VOR REF. Lars H

DATO 03-01-2014
DERES REF. Carsten Jensen

TILBUD : 52792 POS : 6
KT5204 2 Fags Dannebrog koblet 1+2 - 4 glas..... 388 STK
BREDDE: 1100 MM HØJDE: 1800 MM



Målestok ca. 1:25

Overflade: Renhvid RAL 9010 std.
RAMME1 BESLÅN...: Sidehængt - KT standard (Dacromet) 2 VU
RAMME2 BESLÅN...: Sidehængt - KT standard (Dacromet) 2 VU
RAMME3 BESLÅN...: Sidehængt - KT standard (Dacromet) 2 HU
RAMME4 BESLÅN...: Sidehængt - KT standard (Dacromet) 2 HU
RAMME : 1-4
FELT1 INDHOLD...: 4 mm Planglas/Float (L2)
RAMME : 5-8
FELT1 INDHOLD...: Lavenergi 3-14-3P, 4 mm Float udv.(20)
Med hvid varmkant

Glas bredde	højde	Fals bredde	højde	Antal	Total Feltnr.
408	1022	410.0	1024.0	2	776 1-1
408	498	410.0	500.0	2	776 2-1
415	1029	424.0	1038.0	2	776 5-1
415	505	424.0	514.0	2	776 6-1