

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

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B PARKALLEEN

Torsdag d. 29-01-2015 kl. 19:00, afholdtes ordinær generalforsamling på
Professionshøjskolen Metropol, Sigurdsgade 26, 2200 København N.

Til stede var: 31 andelshavere, heraf 5 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen.

Foreningens formand, Kasper Schmidt, bød velkommen.

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. Orientering om status på byfornyelsesprojektet herunder resultatet af den afholdte licitation.
7. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag.
7. Valg af bestyrelsen.
8. Godkendelse af bestyrelsens valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt

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 bestyrelsens omdelte beretning.

Nogle af de tilstedeværende bemærkede, at foreningen havde fået en god behandling hos det nye Parknet men savnede et par kanaler bl.a. TV-sport. Kasper Schmidt oplyste, at foreningen sammen med de andre kunder i Parknet ville få lejlighed til at stemme om kanaludvalget på Parknets generalforsamling. Endvidere nævnte flere af de tilstedeværende, at trapperne var blevet pæne, men at der

manglede slutrengøring samt montering af dæklister, ligesom træet nogle steder burde have noget mere lak. Dette ville Kasper Schmidt påtale ved den forestående slutgennemgang af arbejdet.

Herefter blev beretningen 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 bemærkede, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Regnskabet udviste et overskud på kr. 1.105.490, hvoraf kr. 857.096 var benyttet til at betale afdrag på prioritetsgælden.

En af de tilstedeværende bad om at få kontrolleret, hvorfor boligafgiften og lejeindtægterne var faldet i forhold til året før.

Svar:

Årsagen til at lejeindtægterne falder fra kr. 886.917 i 2012/2013 til kr. 787.136 i 2013/2014 skyldes salg af to lejligheder, som nu er andelslejligheder. Fortjeneste kr. 1.403.325 frem-går af side 18 note 14. Årsagen til at boligafgiften falder fra kr. 4.343.306 til kr. 4.031.747 skyldes, at boligafgiften blev nedsat fra 1. maj 2013 til 405 kr. pr. m² fra 480 kr. pr. m².

Denne nedsættelse påvirker nu året med 12 måneder og ikke kun med 6 måneder som i 2012/2013.

Nicolai Giødesen gennemgik andelsværdien i note 21. Den var, på grundlag af en ny valuarvurdering og med henlæggelse til en andelsreservefond på 5 mio. kr., steget til 68 eller kr. 13.603,- pr. m² i forhold til kr. 12.987 pr. m² året før. Såfremt andelsværdien ønskedes fastholdt til uændret værdi, skulle andelsreservefonden forhøjes til ca. 11 mio. kr., men på grund af foreningens gode drift og økonomi, indstillede bestyrelsen den beregnede forhøjelse af andelsværdien til godkendelse, hvilket Nicolai Giødesen ligeledes kunne anbefale.

Efter kort drøftelse af spørgsmålet om det fremtidige behov for renovering af vand-rørsinstallationer, hvilket foreningen påregnede at reparere efterhånden som problemerne opstod og med opfordring fra nogle medlemmer til at indhente en samlet overslagspris, blev årsregnskabet inkl. den nye andelsværdi godkendt med alle stemmer for, idet 1 dog hverken stemte for eller imod.

Ad dagsordenens punkt 4: Orientering om status på byfornyelsesprojektet herunder resultatet af den afholdte licitation:

Nicolai Giødesen oplyste, at kommunen havde godkendt udbudsmaterialet og havde givet tilsagn om støtte på kr. 4.161.000. Foreningen havde nu afholdt licitation d. 21/1-2015 og havde opnået tilbud, som lå meget tæt på det anskaffelsesbudget, som foreningen havde godkendt ved sin ekstraordinære generalforsamling d. 22/10-2014, inkl. fuld facadeafrensning samt vinduer i lærketræ.

Der var imidlertid afgivet forskelligartede tilbud på vinduerne pga. tvivl om, hvorvidt vinduerne kun skulle udføres i lærketræ på den udvendige side samt karm, eller

også på den indvendige side. Generalforsamlingen tilkendegav enstemmigt, at foreningen ønskede lærke træ både udvendig og indvendig. Nicolai Giødesen bekræftede, at det i henhold til de foreløbigt opnåede priser kunne holdes inden for budgettet inkl. den afsatte reserve på 10%.

Da der også havde været problemer med at få mindst 3 entreprenører til at aflevere bekræftelse på økonomisk sikkerhed samtidig med tilbuddet, havde Nicolai Giødesen aftalt med kommunen, at der afholdes ny licitation inden ca. 14 dage, med ensartede tilbud på den ønskede vinduesløsning. Så snart det endelige licitationsresultat forelå, ville det blive meddelt medlemmerne.

Under alle omstændigheder ville projektet ikke medføre stigning i boligafgiften i henhold til den tidligere godkendte konsekvensberegning, og foreningen havde opnået principielle lånetilsagn fra både Nordea og Arbejdernes landsbank samt mulighed for at finansiere projektet med et 2% kreditforeningslån, som var billigere end det 2,5% kreditforeningslån, som fremgik af konsekvensberegningen.

Det blev henstillet, at foreningen til næste generalforsamling fik udarbejdet en ny 10 årsplan.

Med disse bemærkninger blev orienteringen enstemmigt taget til efterretning.

Ad dagsordenens punkt 5: forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Nicolai Giødesen gennemgik budgettet, som på basis af uændret boligafgift udviste et overskud på kr. 75.450. Budgettet var opstillet ekskl. det forestående byfornyelsesprojekt, der dog som nævnt ikke ville medføre stigning i boligafgiften.

Nicolai Giødesen præciserede, at budgettet endvidere var opstillet på grundlag af foreningens nuværende kreditforeningslån på opr. kr. 40.581.000 på basis af 2,5% obligationer, og at bestyrelsen forudsattes bemyndiget til at omlægge lånet til nyt kontantlån over 30 år med afdrag, såfremt foreningen kunne opnå en årlig besparelse både i terminsydelse og i nutidsværdi. I så fald skulle det nuværende lån, som var optaget i 4. kvartal af 2014, opsiges inden udgangen af januar 2015 med virkning fra 1. april 2015.

Med disse bemærkninger og bemyndigelse blev budgettet herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 6: Forslag

Fra bestyrelsen forelå forslag om antagelse af tilbud på udvendig vindues-polering.

Kasper Schmidt henviste til et tilbud fra CS Service på kr. 18.750 inkl. moms pr. gang, hvilket omfattede alle udvendige vinduer. Efter kort drøftelse blev det tilkendegivet, at vinduerne i trappeopgangene burde poleres både udvendigt og indvendigt enten af viceværten eller vinduespudseren inden for en ramme på kr. 25.000, og at det skulle gøres ca. 3 gange årligt.

Herefter blev forslaget enstemmigt godkendt, idet 1 dog hverken stemte for eller imod.

Fra Gry Kaiser forelå en opfordring til at finde en bedre løsning på affaldshåndteringen og udnyttelsen af containerkapaciteten. Gry Kaiser nævnte, at bestyrelsen f.eks. kunne fastsætte en regel om, at 9 af opgangene brugte det ene skur og de andre 9 opgange brugte det andet skur, ligesom muligheden for skraldesug burde overvejes.

Endvidere drøftedes butikkerne brug af containerne, og Nicolai Giødesen oplyste, at den ene butik ifølgelejekontrakten selv skulle bortskaffe affald, og at den anden butik skulle betale for evt. ekstra udgifter.

Drøftelsen sluttede med opfordring til bestyrelsen til at få afklaret forholdene og vende tilbage med information til beboerne.

Ad dagsordenens punkt 7: Valg af bestyrelse.

Til formand genvalgtes enstemmigt, **Kasper Schmidt**, Rådmandsgade 88, 1. th. (2 år).

De hidtidige bestyrelsesmedlemmer, **Nanna Schmidt** og **Stine Jensen**, ønskede ikke genvalg og blev takket for deres indsats

Herefter genvalgtes og valgtes enstemmigt:

Martin Hansen – Rådmandsgade 84, 4. th. (2 år)

Rasmus Søholm Jensen, Jagtvej 157 E, 4. tv. (2 år)

Sidsel Hviid, Rådmandsgade 84, 4. tv. (1 år)

Herudover består bestyrelsen af næstformand, **Ida Søemod**, Rådmandsgade 84, st. tv.

Endvidere valgtes **Stine Jensen**, Jagtvej 157D til 1. suppleant
og

Nanna Schmidt, Jagtvej 157 F, 1. th. til 2. suppleant.

Endelig blev de tidligere valgte udvalg gennemgået:

Gårdudvalget påregnede at arrangere 3 arbejdsdage (slutningen af april, maj og september), og andelshaverne opfordredes til at melde sig til gårdudvalget.

Beboerlokaleudvalget v/Gry Kaiser oplyste, at det også stadig fungerede, men at nogle til lokalet så vidt muligt skulle hentes hos viceværten i hans kontortid. Der var behov for at organisere kontrol af beboerlokalet efter brug. Der var indkøbt støvsuger samt ildslukke mv. til lokalet.

Aktivitetsudvalget fortsatte også og arrangerede bl.a. sommerfest og fastelavn, hvorimod loppemarked formodentlig ikke blev afholdt, med mindre nogle ville arrangere det.

Ad dagsordenens punkt 8: Godkendelse af bestyrelsens valg af administrator og revisor.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt bestyrelsens genvalg af advokatfirmaet Nicolai Giødesen som administrator og revisionsfirmaet Aaen & Co. som revisor.

Ad dagsordenens punkt 9: Eventuelt.

Kasper Schmidt oplyste, at bestyrelsen havde indhentet tilbud på nye låse med særskilt nøgle til opgangene, til kr. 105.000 inkl. moms.

Et nyt nøglesystem med chips kostede op til kr. 250.000,- med individuel mulighed for at kode chippen til hoveddør og bagdør. Flere tilkendegav, at det ville være en god idé, og at bestyrelsen burde forelægge det på en ny generalforsamling, såfremt udgifterne ikke kunne holdes inden for budgettet.

Flere bemærkede, at opgangsdørene skulle holdes låst, også bagdørene, og at hoveddørene burde smække af sig selv.

Foreningens hjemmeside blev kort drøftet, og det var godt at have opmærksomme naboer, som kunne holde øje med uvedkommende, ligesom beboerne ikke burde lukke uvedkommende ind.

Bestyrelsen opfordrede til at få opsat nye opslagstavler i de nyrenoverede opgange samt røgalarm, og endelig mindede en af de tilstedeværende om, at forsikringsselskabet efter vandskader burde betale for efterisolering af de reparerede vandrør.

Generalforsamlingen blev hævet kl.21:05.

Som dirigent:

Nicolai Giødesen

Som bestyrelse:

Formand Kasper Schmidt

Martin Hansen

Rasmus Søholm Jensen

Sidsel Hviid

Ida Sømoed