

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 2012, tirsdag den 24. januar kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Parkalléen. Generalforsamlingen afholdtes på Professionshøjskolen Metropol, Sigurdsgade 26, 2200 København N.

Til stede var: 47 andelshavere, heraf 10 ved fuldmagt

Endvidere deltog: Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen og senere
landskabsarkitekt Birgitte Finck.

Foreningens formand Marlene Lundgaard 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 årsregnskab og værdiansættelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Endelig vedtagelse af bestyrelsens forslag til vedtægtsændring:
 - a) Ændring af vedtægternes § 3 vedrørende køb på tvangsaktion og forældre køb
 - b) Ændring af vedtægternes § 10 vedrørende afholdelse af arbejdsweekender
 - c) Reglement for brug af beboerlokale
6. Forslag
7. Repræsentanter til udvalg og procedure for disse.
8. TV-/internetudbydere
9. Valg til bestyrelsen
10. Godkendelse af bestyrelsens valg af administrator og revisor.
11. Eventuelt.

Ad dagsordenens punkt 1: Valg af dirigent og referent.

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

Samtidig valgtes Nicolai Giødesen til referent.

Ad dagsordenens punkt 2: Bestyrelsens beretning.

På bestyrelsens vegne oplæste Bjørn Bortolotti Jensen bestyrelsens beretning, der vedlægges referatet.

Herefter påtæltes reparation af løse fliser, hvilket Øens Murfirma udførte i forbindelse med projektet.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt og generalforsamlingen takkede bestyrelsen for dens gode arbejde.

Ad dagsordenens punkt 3: Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.

Nicolai Giødesen gennemgik årsregnskabet i hovedposter. Regnskabet udviste et driftsoverskud på kr. 1.300.367 og efter betaling af afdrag på kr. 1.033.742 var der et likviditetsoverskud tilbage på kr. 266.635 som ligeledes overførtes til formuen.

Med hensyn til balancen bemærkede Nicolai Giødesen, at den var opgjort pr. 30/9-2011 og ikke som anført i regnskabet pr. 31/12-2011.

Andelsværdien som opgjort i note 20 blev gennemgået og de forskellige opgørelsesmetoder blev drøftet.

Herefter blev årsregnskabet enstemmigt godkendt med andelsværdien opgjort på grundlag af valuarvurdering svarende til kr. 12.987 pr km², hvilket var en smule højere end sidste år. Nicolai Giødesen bemærkede at foreningen generelt havde en meget sund og stabil økonomi.

Ad dagsordenens punkt 4: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Nicolai Giødesen gennemgik det udsendte budget, som efter betaling af afdrag udviste et overskud på kr. 435.950.

Budgettet indebar uændret boligafgift på kr. 480 pr/km² årligt, dog med en stigning pr/lejlighed på kr. 131,81 pr. lejlighed, hvilket trådte i kraft fra 1/3-2012, hvor sikkerhedsdørprojektet forventes at være næsten færdigt.

Budgettet var baseret på det nye kontantlån på basis af 4% obligationer på i alt 40.883.000 inklusiv finansiering af kælderprojektet (som kun manglede at få udført højt vandslukkere og reparation af kældertrapper) og sikkerhedsdørprojektet, og var blevet hjemtaget på et tidspunkt, hvor kursen var steget lidt i forhold til den tidligere generalforsamlings godkendte konsekvensberegning. Den årlige ydelse var derfor blevet kr. 38.300 billigere end beregnet oktober 2011. Det blev præciseret at bestyrelsen var bemyndiget til, at omlægge lånet til en endnu billigere men fast rente fx 3,5 % og stadig med afdrag, hvis bestyrelsen i samråd med administrator skønnede at det var fornuftigt.

Udgiften til vicevært blev drøftet, idet flere fandt at det var for dyrt, og der skulle strammes op såfremt der kun skulle bruges det budgetterede beløb på kr. 20.000 til ekstra arbejde til Falcke.

Telefon og mødegodtgørelsen var faldet da der nu var færre i bestyrelsen.

Endvidere blev der spurgt til, hvorfor udgiftsposten til varme/vand/ejendomskontor/beboerlokale var budgetteret til kr. 0 Svar: Posten var i 2010/11 budgetteret med kr. 20.000, men der da ikke var oprettet individuelle målere, kunne udgifterne ikke fordeles, derfor er posten udgået af budget 2011/12, og medtages som hidtil i næste års regnskab.

Endelig mindede et par af de tilstedeværende om, at revisor fremover skal føre regnskab for vaskeriet, dvs. med indtægter i forhold til forbrug af vand, varme og vedligeholdelse og eventuel afskrivning. Bestyrelsen bekræftede, at der var opsat vandmålere i vaskeriet. Det blev samtidig henstillet til bestyrelsen at justere vaskeprisen, hvis vaskeriet ikke nogenlunde hvilede i sig selv og meddele dette i cirkulærebrev til beboere.

Endelig blev det præciseret, at udgifterne til udvalgsarbejdet i henhold til den udsendte procedure for udvalgsarbejde i fornødent omfang blev taget af overskuddet.

Med disse bemærkninger blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 5: Endelig vedtagelse af bestyrelsens forslag til vedtægtsændring:

A: Ændring af vedtægternes § 3 og 12,1 vedrørende køb på tvangsaktion og forældre køb

Nicolai Giødesen oplyste at vedtægtsændringen på en tidligere generalforsamling var godkendt og i givet fald skulle godkendes med mindst 2/3 af de angivne stemmer på denne generalforsamling, hvorefter det ville være vedtaget med kvalificeret flertal. Nogle af de tilstedeværende anmodede om, at ændringen blev opdelt i køb på tvangsauktion og forældre køb.

Med Kasper og Marlene Lundgaard som stemmetællere afholdtes først afstemning om det oprindelige samlede forslag. For dette forslag stemte 28 og imod stemte 16 og 3 stemte

hverken for eller imod. Nicolai Giødesen konstaterede herefter som dirigent at forslaget ikke havde fået 2/3 flertal, og derfor ikke var vedtaget.

Herefter stemtes om ændringsforslaget dvs. alene køb på tvangsauktion. Alle stemte for, undtagen 3, der hverken stemte for eller imod. Da der ikke var 2/3 af de stemmeberettigede til stede ved generalforsamlingen skal forslaget forelægges på en ny generalforsamling og vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, såfremt forslaget skal vedtages med kvalificeret flertal.

Endelig stemtes om forslaget vedrørende forældrekøb. Efter nærmere drøftelse, herunder med holdninger og generelle betragtninger, stemte 29 for, 14 imod og 4 hverken for eller imod. Forslaget var således ikke vedtaget og kan ikke gå videre til endelig vedtagelse på en ny generalforsamling, da mindre end 2/3 således havde stemt for forslaget.

B: Ændring af vedtægternes § 10 vedrørende afholdelse af arbejdsweekender

Dette forslag var ligeledes vedtaget på en tidligere generalforsamling, men skulle forelægges på denne generalforsamling og opnå minimum 2/3 flertal af de afgivne stemmer, såfremt det skulle vedtages med kvalificeret flertal.

Flere af de tilstedeværende tilkendegav, at forslaget var ulogisk og upræcist formuleret, og at bestyrelsen burde kunne give dispensation, og varslet burde være længere, ligesom der var flere forskellige meninger om antallet af arbejdsdage.

Det foreliggende forslag blev forkastet med stort flertal, da kun 10 stemte for.

Herefter blev det i stedet vedtaget med stort flertal, at et udvalg skulle nedsættes som herefter måtte fremlægge et endeligt forslag til vedtagelse på en senere generalforsamling.

Ad dagsordenens punkt 6: Forslag

A: Forslag fra Marta Warburg og Jacob Schmidt: Det foreslås, at der i § 15 indsættes "og sammenlagte lejligheder". Bestemmelsen vil herefter lyde:

Forbedringer af taglejligheder og sammenlagte lejligheder (gipsvægge, brandsikring, isolering, kviste, undergulv, el og trappe som ikke er bekostet af andelsboligforeningen) afskrives over 50 år. Øvrige forbedringer afskrives efter de til enhver tid gældende afskrivningsregler for almindelige lejligheder

Marta Warburg begrundede kort forslaget, som havde til hensigt, at sidestille sammenlagte lejligheder med tagboligerne, således at indretningen blev afskrevet over 50 år.

På forespørgsel bekræftede Nicolai Giødesen, at almindelige forbedringsarbejder, både i gamle og nysammenlagte lejligheder, fx nyt køkken og nyt bad, stadig blev afskrevet efter praksis, dvs. over henholdsvis 20 og 30 år.

Herefter blev forslaget vedtaget med alle stemmer for, undtagen 6 hverken for eller imod. Da forslaget kræver kvalificeret flertal kan det først vedtages endeligt på en ny generalforsamling med mindst 2/3 af de afgivne stemmer.

B: Forslag fra grøntudvalget ved Mette og Marta: Etablering af cykelparkering og ny belægnings ved rådmandsgade samt anlæg af et rekreativt sydvendt område foran Skrивergangen. Overslag på anlægsudgifter: 1.375.000.

Mette og Martha orienterede om deres arbejde med sagen, hvorefter Birgitte Finck gennemgik forslaget på PowerPoint og illustrerede de planlagte forskønnelsesarbejder. Den opgjorte overslagspris på kr. 1.375.000 var inklusiv honorarer og moms, og såfremt det blev godkendt var det herefter hensigten at færdigprojektere og indhente faste priser. På forespørgsel oplyste Nicolai Giødesen, at et 20-årigt kontantlån på denne størrelse med fast rente og afdrag ville koste ca. 7,27 % svarende til i gennemsnit 38 kr. i månedelig stigning pr. lejlighed.

Flere af de tilstedeværende tilkendegav, at det kunne være rart med sådan nogle pæne fællesarealer, men at der var andre arbejder, fx vedr. vinduerne, som trængte sig mere på, og flere tilkendegav, at foreningen burde nøjes med at retablere arealerne i Rådmandsgade og Skrивergangen, hvilket Mette og Martha også havde stillet som alternativt forslag. På forespørgsel oplyste Birgitte Finck, at projektet kunne reduceres til følgende arbejder: Rydning ca. kr. 125.000, opsætning af nyt hegn ca. kr. 175.000, ny belægning ca. kr. 400.000, nye cykelstativer ca. kr. 150.000, buske og græs ca. kr. 100.000.

Nogle af de tilstedeværende henstillede, at der blev lagt vægt på grønt beplantning og fx krydderurter i plantekasser, eller etablering af cykeloverdækninger. Birgitte Finck oplyste at den nye belægning eventuelt kunne undlades.

På forespørgsel oplyste Mette og Martha at foreningen eventuelt kunne nøjes med at retablere plankeværket og plante buske og så græs og sætte lys op for i alt ca. kr. 200.000, ved at undlade ny belægning og cykelstativer. Det henstilledes fra nogle af de tilstedeværende, at der senere alligevel blev etableret nye cykelstativer.

En af de tilstedeværende henstillede, at Skrивergangen blev aflåst med en låge.

Det oprindelige forslag til kr. 1.375.000 blev forkastet, idet alle stemte imod undtagen 8, som stemte hverken for eller imod. Herefter blev det grønne udvalgs alternative løsning til en anslået udgift på 200.000 - 250.000 kr. som skulle finansieres via foreningens likviditet, vedtaget med alle stemmer for, i det 5 dog hverken stemte for eller imod. Grønt udvalg vil herefter arbejde videre efter disse retningslinjer.

C: Reglement for brug af beboerlokale:

Marlene Lundgaard henviste til det udsendte forslag.

Nogle af de tilstedeværende fandt, at prisen for kontinuerligt brug var for lavt sat, og det blev præciseret, at udvalget i givet fald skulle kunne regulere priserne, men i øvrigt forvalte beboerlokalet efter de valgte retningslinjer.

Forslaget blev herefter vedtaget med alle stemmer for, idet 5 dog hverken stemte for eller imod.

Ad dagsordenens punkt 7: Repræsentanter til udvalg og procedure for disse

Punktet blev udskudt til behandling efter punkt 9 "Valg til bestyrelsen"

Ad dagsordenens punkt 8: TV-/internetudbydere.

Bestyrelsen oplyste at foreningen i øjeblikket fik signalforsyningen fra Dansk Bredbånd samt Yousee/TDC. Bestyrelsen havde indhentet to nye tilbud, der kunne fremlægges i bestyrelseslokalet, og bestyrelsen ønskede at vide, om der var interesse for at få udarbejdet nye løsningsforslag til en generalforsamling. Generalforsamlingen noterede sig at foreningen foreløbigt beholdt de nuværende ordninger, og interesserede beboer var velkomne til at henvende sig til bestyrelsen, såfremt de ville være med til at undersøge muligheden for alternative løsninger til fremlæggelse på en ny generalforsamling, herunder indhentning af yderligere et-tilbud.

Ad dagsordenens punkt 9: Valg til bestyrelsen.

Foreningens hidtidige formand Marlene Lundgaard ønskede ikke genvalg, men blev takket sin hendes store indsats for foreningen.

Til ny formand (2 år) valgtes herefter enstemmigt det hidtidige bestyrelses medlem:

Bjørn Bortolotti Jensen, Sifs Plads 5, 4.tv.

Til bestyrelsen genvalgtes og valgtes enstemmigt for 2 år:

Stine Jensen, Jagtvej 157 D, st.th.

og for 1 år:

Ida Sømod, Råsmandsgade 84, st.tv.

Det hidtidige bestyrelsesmedlem Elias S. Werner ønskede ikke at blive genvalgt, og blev ligeså takket for hans indsats i bestyrelsen.

Herudover består bestyrelsen af:

Kasper Schmidt, Rådmandsgade 88, 1.tv.

Generalforsamlingen noterede sig herefter at bestyrelsen kun bestod af 4 medlemmer.

Endvidere valgtes enstemigt til hhv. 1. og 2. suppleant:

Aske Christiansen, Skrivergangen 4, 1.th
Nanna Schmidt, Jagtvej 152F, 1.th.

Ad dagsordenens punkt 7: Repræsentanter til udvalg og procedure for disse

Marlene Lundgaard henviste til den udsendte procedure, hvorefter generalforsamlingen uden indsigelser besluttede, at overlade bevillingen af de nødvendige midler til udvalgenes arbejde til bestyrelsen, idet udgifterne i givet fald skulle tages af det budgetterede overskud. Dette blev besluttet med alle stemmer for, idet 3 dog hverken stemte for eller i mod.

Følgende udvalg blev nedsat med følgende medlemmer:

- a) Beboerlokaleudvalget:** Peter Svendsen (Sifs Plads 11, 2.tv), Pelle Lauritzen (Skrivergangen 6, 3.th), Lene Hvelplund (Skrivergangen 8, 1.tv) og Lars Kristensen (Rådmandsgade 90, 3.th.)
- b) Fest og aktivitetsudvalg:** Udvalget blev stillet i bero, og beboerne opfordredes til selv at tage initiativ og i givet fald henvende sig til bestyrelsen.
- c) Grøntudvalget:** Marta Warburg (Skrivergangen 2, 4.th.), Mette Hvelplund (Skrivergangen 6, 3.th.), og Christian Kemnitz (Skrivergangen 8, 4.th)
- d) Gårdudvalg:** Julie Vodder (Jagtvej 157c, 2.th), Sofie Pedersen (Rådmandsgade 82, 2.th), Sesse Trussel (Rådmandsgade 86, 3) samt Christian Kemnitz (Skrivergangen 8, 4.th)
- e) Arbejdet med tilrettelæggelse af arbejdsweekender:** Blev overladt til gårdudvalget og Pelle Lauritzen tilkendegav at han gerne ville deltage i arbejdet hermed.

Ad dagsordenens punkt 10: Godkendelse af bestyrelsens valg af administrator og revisor.

Efter indstilling fra bestyrelsen genvalgte generalforsamlingen enstemmigt som administrator:

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18
1220 København K

Og som revisoren valgtes enstemmigt:

Aaen & Co. statsaut. revisorer
Kenn Elmgren
Kongevejen 3
3000 Helsingør

Ad dagsordenens punkt 11: Eventuelt.

En del af de tilstedeværende var utilfredse med viceværtens indsats, og andre påtalte de mange ekstraregninger fra viceværtfirmaet. Bestyrelsen bekræftede at den var opmærksom på problemet.

En af de tilstedeværende henstillede, at beboerne igen kunne bestille den såkaldte "vask-4", og bestyrelsen ville få en tekniker til at løse problemet.

Det blev påtalt, at en lås i kælder døren til vaskeriet var for stram.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at der ikke var særskilte regler for, hvor meget og hvornår viceværterne måtte larme, og bestyrelsen henviste generelt til husordenen.

En af de tilstedeværende henstillede, at der blev foretaget rengøring på tagetagen, og en anden påtalte for varmt vand i vandhanerne, men Marlene Lundgaard oplyste, at bestyrelsen havde fået det justeret for at modvirke bakterier i vandet.

En af de tilstedeværende anbefalede beboerne, at dække deres effekter ordentlig af inden håndværkerne kom og installerede nye døre, da de grisede meget. beboerne bude tømme deres skabe og hænge et vådt lagen/håndklæde op for at undgå støv.

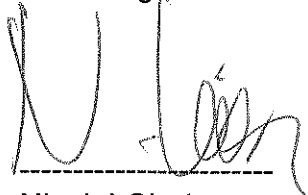
Endvidere påtaltes, at der var beboere, der smed hundeefterladenskaber under buskene – eventuelt burde kommunen opsætte en spand hertil.

En anden tilstedeværende påtalte at de nye nøgler til entredørene ikke passede til porten eller opgangsdøren. Kasper Schmidt oplyste at de nye nøgler var systemnøgler, og at beboerne herudover skulle beholde deres gamle nøgle til porten og opgangsdøren.

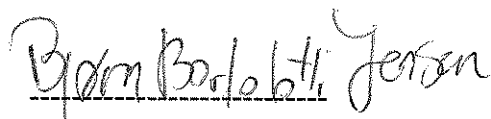
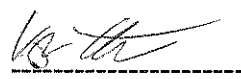
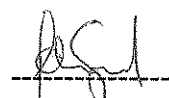
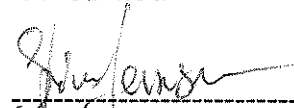
Endelig blev det henstillet, at glascontaineren ude fra den nye Sifs Plads ikke blev flyttet ind i gården, da det var upraktisk.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 22.50.

Som dirigent:


Nicolai Giødesen

Som bestyrelse:


Bjørn Bortolotti Jensen
Kasper Schmidt
Ida Sømod
Stine Jensen

NG/mmn d. 06/02 2012

A/B Parkallé
Sifs Plads 7
2100 København N

Årsberetning for parkalleens bestyrelse.

2011 har været et begivenheds rigt år med masser af opgaver til den nye bestyrelse. Et igangværende kælderdræns projekt, indhentning af det rette tilbud på sikkerheds døre og som noget nyt opstart på foreningens arbejdsweekeender. Derudover har der været opgaver som møde med falke og vicevært, koordinering af udvalg, pizzeriaforeningens udvidelse og den nye plads ved Lersø park alle. Som bestyrelse har vi desuden også haft opgaver som salg af lejligheder, godkendelse af fremleje, godkendelse af opsætning af diverse hvidvare produkter, samt godkendelse til dyrehold og andre småting. Vi har opsagt en andelshaver på baggrund af ulovlig fremleje til nogle ualmindelig larmende lejere, der var så meget til scene for deres omgivelser, at vi så det nødvendigt at opsigte lejekontrakten og retten til at bruge andelen. Vi har haft økonomi møde med Hanne og har været til møde omkring sikkerheds døre.

Det skal siges at vi året igennem, ikke har haft mulighed for at være en fuldtallig bestyrelse, da en del af medlemmerne, af forskellige årsager har været nødt til at melde fra i visse perioder.

Som noget meget uheldig har vi så i sommers haft et skybrud, der forudsagde oversvømmelse af kælderen, som det fleste steder var frit tilgængeligt p.g.a drænprojekt. Det ødelagde vores vaskeri, og flere beboere fik ødelagt deres ejendele. Dette projekt er stædigt igangværende. For at tage året der gik, så lade foreningen ud med fastelavn i gården og heldigvis holdt vejret. Derefter var det om at få styr på drænprojektet, det viste sig at omfatte alle fire længer. Det har været svært at koordinere information, hvem sad med hvilke oplysninger, og hvilke var relevante for projektet, vi har gjort det efter bedste evne, og ved godt at trappen ikke er lavet tilfreds stillende. Det vigtigste var at få sikret vores bygning bedst mulig. Det samme gjorde sig gældende for dørprojektet, nemlig at få de bedste døre, fra det firma vi med rådgivning, fra Gjødesen fandt bedst. Der har været en del utilfredshed med vores ordning med falke, det har vi prøvet at rette op på, ved med møde at få diffineret diverse arbejdes

opgaver, der ligger der stadig en del arbejde for at få det fuldt tilfredsstillende samarbejde.

Arbejdes weekenderne blev afholdt, dog med et meget lille fremmøde, alle tilstedeværende blev registreret, vi mener ud fra dette, at det vil blive en for stor administrativ opgave, at opkræve det forslået beløb fra folk der ikke mødte op. Tak til de fremmødte.

Vi har fået nye andelshavere i de solgte lejligheder, velkommen til jer.

Det store skybrud i sommers gav foreningen nogle alvorlige problemer.

Vaskeriet gik ned, varmesystem ude af drift og en kælder fuld af kloakvand.

Efter lang tids tovtrækning med forsikrings selskabet, er det lykket os med Meile at få vaskeriet op at stå med to nye tørretumblere. Varme systemet og det varme vand, har også skabt problemer, disse skulle være i orden nu, dog vil gennemføre nogle stikprøver, for at se om alt fungerer tilfredsstillende.

Tilbage står så kælderen, folk er blevet bedt om at tømme deres rum, der har været opstillet container, så vi kunne iværksætte en omgribende rengøring efter skybruddet. Nogle havde allerede tømt deres rum, da der har været planer om en forbedring af kælderen, efter oversvømmelsen var det vigtigste at finde ud af hvor meget fugt der var i kælderen og om det var sundheds skadeligt. Vi har haft et svampe laboratorium til at kigge på sagen. De kunne konstatere at kælderen ikke var rengjort tilfredsstillende Og at vi stadig har coli bakterier, derfor er vi nødt til at få gennemført en ordentlig rengøring. Der var en smule svamp i kælder rummene dels i rum hvor folk havde opmaginaseret ting, så som dyner og andre fugtsamlene ting. En smule på ydervægge, men dette vil blive formindsket, da vi har lavet dræn rundt om bygningen.

Hele sommeren igennem har lersø parkalle været en stor byggeplads, det forsinkede vores drænprojekt en smule. Pladsen er blevet bilfri og hedder nu Sifs plads og folk har fået ny hus numre. Der har været en del korespondance med kommunen om af og pålæsning, dels til de erhvervs drivende og til skraldemændene, kommunen har skarpt nægtet tilladelse.

Det har været småt med tilbage melding fra udvalgene. Fest lokalet ser endelig ud til at blive færdig (tak Pelle), men det vil være optimalt med et bedre sammen arbejde.

For at få finansieret vores dørprojekt og kælderdræn, har foreningen været nød til at omlægge vores lån og hele lånet lægger nu hos Nordea. For at få godkendt dette afholdt foreningen en X general forsamling hvor dette blev godkendt.

Salg af lejligheder er gået lidt træet, sikkert på grund af krisen på bolig markedet, det er dog lykket med en smule nedslag i prisen.

Projekt sikkerheds døre ser også ud til at køre efter planen.

Grønt udvalg er blevet kontaktet med hensyn til reetablering af de grønne områder rundt om bygningen, vi venter stadig på en overordnet plan for projektet