

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13

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

Onsdag den 27. januar 2016 kl. 19:00, afholdtes ordinær generalforsamling på
Professionshøjskolen Metropol, Sigurdsgade 26, 2200 København N.

Til stede var: 48 andelshavere og 10 fuldmagter

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. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Orientering om byfornyelsesprojektet
6. Afstemning om valg af nøglesystem
7. Forslag, herunder bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne § 14 stk. 2
8. Valg af bestyrelsen
9. Valg til diverse udvalg
10. Godkendelse af bestyrelsens valg og administrator og revisor
11. Eventuelt

Ad dagsordenspunkt 1: Valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes Nicolai Giødesen, som efterfølgende konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt. Samtidig valgtes bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid til referent.

Ad dagsordenspunkt 2: Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesformand Kasper Schmidt henviste til bestyrelsens beretning omdelt den 26. januar 2016.

Gårdudvalget redegjorde for udvalgets aktiviteter i 2015. 49 husstande deltog i gårdage i 2015, hvilket er en stigning i forhold til året før. Der er opkrævet kr. 45.500 for manglende deltagelse, hvilket gårdudvalget vil anvende til aktiviteterne i 2016.

De foreløbige datoer for 2016 er lørdag den 16. april, lørdag den 21. maj, søndag den 22. maj og søndag den 28. august. En arbejdsdag er 5 timer inkl. frokost.

Nicolai Giødesen oplyste, at der havde været tvivl om, hvordan de renoverede badeværelser, betalt af foreningen for mange år siden, skulle værdisættes idet de pågældende andelshavere havde betalt en månedlig ydelse herfor til foreningen. Men restværdien ville fremover blive tillagt de pågældende lejligheder som forbedring. Bjørn Windfeldt oplyste, at den omtalte ordning alene vedr. hjørnelejlighederne.

Med disse bemærkninger blev bestyrelsens beretning enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenspunkt 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 underskud på kr. 5.578.752, hvoraf kr. 1.032.464 var benyttet til at betale afdrag på prioritetsgælden. Endvidere udgiftsføres vedligeholdelsesudgifter i forbindelse med renovering af opgange (afsluttet december 2014) og byfornyelsesprojekt om udskiftning af vinduer (afsluttet december 2015) samt amortisering af kurstab fra tidligere låneomlægninger, som følge af ændret regnskabspraksis, for i alt kr. 9.768.876. Den udgiftsførsel vil dermed ikke belaste kommende regnskabsår, og den ordinære drift uden disse éngangsudgifter udviste således overskud.

Foreningens 10-årsplan er gennemført 5 år før tid, og der udarbejdes en ny 10-årsplan.

En af de tilstedeværende opfordrede bestyrelsen til at afholde et beboermøde om den nye 10-årsplan, og en anden opfordrede i stedet til, at orientere gårdudvalget. Det tager bestyrelsen til efterretning.

Nicolai Giødesen gennemgik andelsværdien i note 21. Den var på grundlag af ny valuarvurdering og med henlæggelse til en andelsreservefond på kr. 13.695.859, steget til 73 eller kr. 14.504 pr. m² i forhold til kr. 13.603 pr. m² året før. Såfremt andelsværdien ønskedes fastholdt til uændret værdi, skulle andelsreservefonden forhøjes til 22,7 mio. kr., men på grund af foreningen gode drift og økonomi, indstillede bestyrelsen den beregnede forhøjelse af andelsværdien til godkendelse, hvilket Nicolai Giødesen ligeledes kunne anbefale.

Årsregnskabet inkl. den nye andelsværdi blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenspunkt 4: 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 underskud på kr. 139.532. Det budgetterede underskud skyldes primært en forventet udgiftsførsel af vedligeholdelsesudgifter til byfornyelsesprojektet om udskiftning af vinduer, der blev afsluttet ved

udgangen af 2015 efter regnskabsåret 2014/15's afslutning. Men selve den ordinære drift udviste stadig overskud.

En af de tilstedeværende bemærkede, at regnskabstallene for 2014/15 bør fremgå af budgetforslaget 2015/16 fordelt på kontonumre. Nicolai Giødesen og bestyrelsen tog denne bemærkning til efterretning.

Budgetforslaget for 2015/16 blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenpunkt 5: Orientering om byfornyelsesprojektet

Nicolai Giødesen indledte dagsordenpunktet med en orientering om, at byfornyelsesprojekt om udskiftning af vinduer blev billigere end budgettet. Ligeledes blev realkreditlånet billigere end forventet. Endvidere beklagede Nicolai Giødesen de gener, som kælderisoleringen har medført beboerne.

Nicolai Giødesen orienterede om udeståender i forbindelse med afslutningen af byfornyelsesprojektet. Byfornyelsesprojektet blev forsinket med to måneder og først afsluttet den 31. december 2015. Der manglede fortsat mangelfhjælpning på flere etaper og der var fortsat drøftelser med entreprenøren PNP Byg A/S om, hvor mange dage til ekstraarbejder og vejrligsdage, der skulle trækkes fra de to måneders forsinkelse ift. dagsbøder.

Nicolai Giødesen var blevet gjort opmærksom på, at flere beboere oplever større lydgener med de nye vinduer end før udskiftningen. De nye vinduesglas skal være lydreducerende med minimum 35 decibel. Entreprenøren PNP Byg A/S har oplyst, at de nye vinduesglas skulle være lydisolerende med 36 decibel. Der vil nu blive foretaget teknologiske undersøgelser af vinduer forskellige steder i bygningen.

Beboerne blev opfordret til at sende fortsatte mangler og andre spørgsmål til Nicolai Giødesen på advokat@ngadvokat.dk. Beboerne orienteres løbende, når udeståender i forbindelse med afslutningen af byfornyelsesprojektet bliver afklaret.

Vejledning til løbende vedligehold af vinduerne vil blive omdelt.

Orienteringen blev enstemmigt taget til efterretning.

Ad dagsordenpunkt 6: Afstemning om valg af nøglesystem

Generalforsamling godkendte tilbage i januar 2015 et budget til indkøb af nyt nøglesystem på 250.000 kr. Bestyrelsen har efterfølgende indhentet tilbud på indkøb af nøglesystem med chipnøgler/nøglebrikker, der lød på 300.000 kr. Bestyrelsen skal derfor have generalforsamlingens godkendelse til indkøb af nyt nøglesystem til 300.000 kr. ekskl. moms. Indkøb af nyt nøglesystem betragtes som en anskaffelse og vil derfor blive afskrevet.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt forslaget.

Ad dagsordenspunkt 7: Forslag, herunder bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne § 14 stk. 2

Nicolai Giødesen fremlagde bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 14 stk. 2 vedr. den eksterne venteliste. Forslaget frafaldtes med den begrundelse, at motivation og forslagens betydning for de andre ventelister manglede. Forslaget stilles igen til næste generalforsamling.

Medlem af beboerudvalget Gry Kaiser stillede forslag til ændring af prisen for leje af beboerlokalet fra 300 kr. til 400 kr. pr. dag samt afskaffelse af muligheden for at leje beboerlokalet en hverdag om ugen i et år til kr. 1.200. Bestyrelsen har modtaget forslaget inden 8 dage før generalforsamlingens afholdelse, men forslaget har ikke været omdelt til andelshaverne forud for generalforsamling. Forslaget frafaldtes med den begrundelse, at de fremmødte på generalforsamlingen ikke havde haft mulighed for at se forslaget forud for generalforsamlingen.

Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Ad dagsordenspunkt 8: Valg af bestyrelsen

Formand Kasper Schmidt, Rådmandsgade 88 1.th – tiltrådt i 2015 for 2 år - og Martin Hansen, Rådmandsgade 84 4.th – tiltrådt i 2015 for 2 år – var ikke på genvalg.

Til næstformand genvalgtes enstemmigt, Ida Søemod, Rådmandsgade 84 st. tv. (2 år)

Sidsel Hviid, Rådmandsgade 84 4.tv – tiltrådt i 2015 for 1 år – genvalgtes og Anne Kathrine Storm, Rådmandsgade 88 st. tv. valgtes (begge for 2 år)

Endvidere genvalgtes Stine Jensen, Jagtvej 157F, 1.th til 1. suppleant og Nanna Schmidt, Jagtvej 157F 1.th til 2. suppleant.

Ad dagsordenspunkt 9: Valg til diverse udvalg

Følgende blev valgt til foreningens fire udvalg:

Gårdudvalget: Sofie Pedersen, Jeppe Schou, Stina Mølgaard, Anders Nielsen

Forhaveudvalget: Anne Dahl Laursen, Kasper Schmidt, Bjørn Windfeldt

Ingen opstillede eller blev valgt til aktivitetsudvalget og beboerlokaleudvalget. Bestyrelsen påtager sig indtil videre administrationen af beboerlokalet.

Ad dagsordenspunkt 10: Godkendelse af bestyrelsens valg af administrator og revisor

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

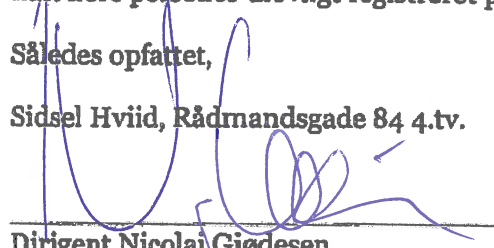
Ad dagsordenspunkt 11: Eventuelt

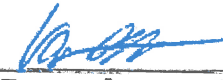
En af de tilstedeværende gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at der skal betales to gange tingslysning på adresserne på Sifs Plads, da pantebrevene i sin tid er oprettet på Lersø Parkalle og dermed skal flyttes til Sifs Plads ved køb af andelslejlighed.

En anden tilstedeværende gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at vedkommende havde haft flere personer ulovligt registreret på sin adresse.

Således opfattet,

Sidsel Hviid, Rådmandsgade 84 4.tv.


Dirigent Nicolai Giødesen


Formand Kasper Schmidt


Næstformand Ida Søemod


Bestyrelsesmedlem Martin Hansen


Bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid


Bestyrelsesmedlem Anne Katrine Storm