

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B PARKALLEEN

Onsdag den 25. januar 2017 kl. 19:00, afholdtes ordinær generalforsamling på
Professionshøjskolen Metropol, Sigurdsgade 26, 2200 København N.

Til stede var: 54 andelshavere og 12 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. Forslag
6. Valg af bestyrelsen
7. Valg til diverse udvalg
8. Godkendelse af bestyrelsens valg af administrator og revisor
9. Eventuelt

Ad dagsordenspunkt 1: Valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes Jakob Esmann (andelshaver Rådmandsgade 88 st. tv), som efterfølgende konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt. Samtidig valgtes bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid til referent.

Ad dagsordenspunkt 2: Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid fremlagde bestyrelsens beretning omdelt den 20. januar 2017.

Gårdudvalget redegjorde for udvalgets aktiviteter i 2016. Der er opkrævet ca. kr. 38.000 for manglende deltagelse i 2016, hvilket gårdudvalget vil anvende til aktiviteterne i 2017.

De fremmødte havde efterfølgende en række spørgsmål og bemærkninger primært til anvendelse af gården: Cykelrazzia skal finde sted med kun farvede og ikke sorte strips, legeplads skulle efter renovering i 2016 holde 10 år endnu, mere og bedre lys i gården og ændring af censorer i boldgården, så lyset ikke tændes efter kl. 20.

Bestyrelsen og gårdudvalget tager de fremmødtes spørgsmål og bemærkninger til efterretning.

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. Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til revisionsprotokollat.

Regnskabet udviste et driftsunderskud på kr. 333.884, og herudover var kr. 1.175.486 benyttet til at betale afdrag på prioritetsgælden. Foreningen har i 2016 solgt 4 lejligheder. Den samlede salgsindtægt på kr. 2.038.760 er tilført foreningens egenkapital på balancen.

En af de tilstedeværende på generalforsamlingen spurgte til foreningens afskrivninger i årsrapporten for 2015/2016. Der er afskrives i 2015/2016 kr. 108.827 på bredbånd og fibernet og kr. 10.220 til indretning af beboerlokalet – i alt kr. 119.047.

Årsregnskabet for 2015/2016 blev enstemmigt godkendt.

Nicolai Giødesen gennemgik andelsværdien i note 21. Den var på grundlag af ny valuarvurdering og med henlæggelse til en andelsreservefond på kr. 26.690.000, steget til 75 kr. pr. andelskrone eller kr. 15.000 pr. m² i forhold til kr. 14.504 pr. m² året før.

Den nye andelskrone pr. m² på kr. 15.000 blev godkendt. 59 stemte for, 5 stemte imod og 2 stemte hverken for eller imod.

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 overskud på kr. 59.408.

Budgetforslaget for 2015/16 blev godkendt. 65 stemte for og 1 stemte hverken for eller imod.

Ad dagsordenspunkt 5: Forslag

Forslag 1: Notat om afslutning af byfornyelsesprojekt om udskiftning af vinduer og facaderens

Nicolai Giødesen fremlagde det afsluttende notat om byfornyelsesprojektet om udskiftning af vinduer og facadeafrensning (det omdelte bilag 2). Byfornyelsesprojektet endte med at holde sig indenfor det af generalforsamlingen godkendte budget. Københavns Kommune har i efteråret 2016 fået foretaget en 1 årskontrol af projektet og godkendt det og udbetalt den sidste del af byfornyelsestilskuddet.

Der fandt i december 2016 en 1-årsgennemgang af vinduer og facade sted med repræsentation af Nicolai Giødesens byggetekniske rådgiver og leverandøren PNP Byg A/S. Der er efterfølgende udarbejdet en mangelliste, som PNP Byg A/S skal udbedre inden udgangen af uge 10. Mangeludbedringen skal ske, før leverandørens garanti kan nedskrives til ca. 180.000 kr.

Såfremt der er mangler, som Giødesen endnu ikke er blevet gjort opmærksom på, så send manglerne til advokat@ngadvokat.dk.

En af de tilstedeværende på generalforsamlingen spurgte ind til den manglende facadeafrensning fra Sifs Plads ud mod Jagtvej til og med Skrivergangen ud mod Jagtvej. Nicolai Giødesen svarede, at PNP Byg A/S hårdnakket nægter, at facadeafrensningen har været mangelfyldt på denne del af bygninen. Det ville kræve en voldgiftssag, der er omkostningstung, for at gå imod PNP Byg A/S om denne opfattelse. Nicolai Giødesen frarådede derfor foreningen at gøre mere ved sagen.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Forslag 2: Budgetforslag til nyt vaskeri

Bestyrelsesmedlem Ida Søemod fremlagde bestyrelsens forslag til nyt vaskeri (det omdelte bilag 3)

De fremmødte på generalforsamlingen havde en række spørgsmål til forslaget. Svarene er opsummeret nedenfor:

- Priserne for vask vil være en smule dyrere med forslaget, da priserne nu inkluderer sæbe. Priserne på tørretumbling forventes at være de samme. Strafgebyret fastholdes, hvis man ikke har sat sine vaske i gang 15 minutter efter, at ens booking er startet.
- Vaskeriet løber i det rundt med et mindre overskud, men der er ofte fejl på maskiner, da de er slidte og der er problemer med stjålne kort og fejloprævninger, som foreningen dækker tabet på.
- Man vil kunne vælge mellem en almindelig sæbe og en til uld. Sæberne vil være allergivenlige. Det vil være valgfrit, om man vil anvende sæbe, på den vaskemaskine, som man ikke kan booke.
- Sæben vil blive opbevaret i nogle store beholdere bag vaskeriet og viceværtten får som opgave at fylde sæbe på hver fredag.
- Der arbejdes på, at man skal kunne booke og følge sin vask på mobilen med en app.
- Der arbejdes på, at vaskekortene sammentænkes med de nye chiplåse
- Der arbejdes på, at udskiftningen af vaskemaskinerne vil ske inden sommerferien.

Forslaget blev vedtaget. 60 stemte for og 6 var hverken for eller imod.

Forslag 3: Budgetforslag til udskiftning af bagdøre, chiplåse og dørtelefoner

Bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid fremlagde bestyrelsens forslag om udskiftning af bagdøre, chiplåse og dørtelefoner (det omdelte bilag 4).

De fremmødte på generalforsamlingen havde en række spørgsmål til forslaget. Svarene er opsummeret nedenfor:

- Chiplåse: Der vil blive opsat langskilte på hoved- og bagdøre og port og låsecylindre på loftsdøre med lithium-batterier, så låsene virker ved strømsvigt. Hoveddøre vil være online-

løsninger, så ændringer slår direkte igennem, mens bagdøre og loftsdøre bliver offline-løsninger.

- Chiplåse: Hver lejlighed får 5 chips og får kun adgang til foreningens fælles døre og beboerens egen opgang. Bortkomne chips kan slettes i systemet.
- Chiplåse: Det undersøges, hvad der sker, hvis døren ikke kan lukkes.
- Dørtelefoner: Indkøbes med lydløs funktion.

Bestyrelsen havde i deres forslag indstillet, at generalforsamlingen godkendte et budget til dørtelefoner uden video. En af de tilstedeværende på generalforsamlingen foreslog, at generalforsamlingen tog stilling til dørtelefoner inkl. video.

Forslaget om dørtelefoner inkl. video blev nedstemt. 6 stemte for og 60 stemte imod.

Bestyrelsens forslag, hvor dørtelefonerne var ekskl. video blev vedtaget. 64 stemte for og 2 hverken for eller imod.

Forslag 4: Ændring af vedtægter

Bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid fremlagde bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer om sletning af plads på intern venteliste ved køb på den interne venteliste, administrationsgebyr for opskrivning på den eksterne venteliste, overdragelse af nøglekort og 5 stk. nøgler til Adlo sikkerhedsdøre ved salg og en modernisering og opdatering af foreningens vedtægter.

Ændringer af vedtægterne kræver kvalificeret flertal dvs. godkendelse ved fremmøde af 2/3 af foreningens medlemmer eller en godkendelse på to generalforsamlinger. Da 2/3 af foreningens medlemmer ikke var fremmødt på generalforsamlingen, skal vedtægtsændringerne endeligt godkendes på næste generalforsamling

De andelshavere, der ikke har et nøglekort eller 5 stk. nøgler, må selv bekoste køb af ekstra og/eller udskiftning af cylindre for et nyt nøglekort ved salg.

En af de tilstedeværende på generalforsamlingen foreslog at tilføje endnu forslag til tilføjelse af et stk. 8 til § 14 i vedtægterne: "Bestyrelsen har beføjelser til at lukke den eksterne venteliste."

Bestyrelsen forslag til vedtægtsændringer samt tilføjelsen til stk- 8 til §14 blev vedtaget med mere en 2/3 af de fremmødte, idet 58 stemte for, 5 stemte imod og 3 stemte hverken for eller imod. Forslaget kan vedtages endeligt på næste generalforsamling med 2/3 af de fremmødte, uanset hvor mange, der deltager.

Forslag 5: Anskaffelse af altaner og ny finansieringsplan af foreningens lån

Bestyrelsesformand Kasper Schmidt og bestyrelsesmedlem Anne Kathrine Storm fremlagde bestyrelsens forslag til anskaffelse af altaner m.v. Nicolai Giødesen gennemgik det udsendte projektoplæg inkl. finansieringsplan for fornyelse af foreningens lån og hjemtagelse af yderligere finansiering til anskaffelse af altaner og renovering af kælderen og præciserede, at en godkendelse af forslaget indebar en bemyndigelse for bestyrelsen til at gennemføre projektet efter de oplyste retningslinjer og inden for en margin på 10 %.

Med bestyrelsens forslag om anskaffelse af altaner får bestyrelsen generalforsamlingens godkendelse til at indhente en principgodkendelse hos kommunen og såfremt principgodkendelse opnås, kan bestyrelsen omlægge og forhøje foreningens lån til at finansiere anskaffelsen af altaner m.v. og indgåelse af kontrakt med byggeteknisk rådgiver. Der vil efter kommunens principgodkendelse blive afholdt de nødvendige beboermøder og generalforsamlinger med henblik på at opnå en endelig godkendelse af projekteringen dvs. størrelse, udseende og løsninger i de enkelte opgange.

De fremmødte på generalforsamlingen havde en række spørgsmål til forslaget. Svarene er opsummeret nedenfor:

- De ekstra kvadratmeter, som en altan vil tilføje, påvirker ikke lejlighedens kvadratmeter ved køb og salg.
- Det er en forudsætning for omlægning og forhøjelse af foreningens lån, at vi får kommunens principgodkendelse på, at altanerne kan sidde på gadesiden ud mod Skriversgangen og Rådmandsgade.
- Altanerne skal monteres korrekt. Det skal være sikkert at stå på din altan. Der bliver anvendt en statsautoriseret statiker til beregning af montering af altanerne.
- Alle enheder får en altan. Dvs. sammenlagte lejligheder får to altaner.
- Altanernes størrelse fastlægges først i projekteringen, men der ønskes, at foreningen får størst mulige altaner.
- Der blev ytret bekymringer om: Anskaffelse af altaner er ærgerligt, når foreningen lige har ofret en del penge på nye vinduer. Det er vigtigt, at der bliver tænkt over, hvor meget lys der kommer ind til stueetagen og 1. sal og hvilken betydning det får for indretningen i hjørnelejligheder og 1-værelses lejligheder. Kan udgangen til altanen placeres andre steder end i vinduet, da det vil tage meget plads i rummet, hvis man ikke længere kan anvende pladsen foran vinduet.

Bestyrelsens forslag om anskaffelse af altaner, kælderrenovering og finansiering blev godkendt. 54 stemte for, 8 stemte imod og 4 stemte hverken for eller imod.

Ad dagsordenspunkt 6: Valg af bestyrelsen

Næstformand Ida Sømod, Rådmandsgade 84 st. tv. (2 år), bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid, Rådmandsgade 84 4.tv (2 år) og bestyrelsesmedlem Anne Kathrine Storm, Rådmandsgade 88 st. tv. (2 år) var ikke på genvalg.

Formand Kasper Schmidt, Rådmandsgade 88 1.th – tiltrådt i 2015 for 2 år – genvalgt.

Bestyrelsesmedlem Martin Hansen, Rådmandsgade 84 4.th – tiltrådt i 2015 for 2 år – genvalgt.

Endvidere valgtes Emil Hørlych Akselsen, Skriversgangen 6, 3. tv til 1. suppleant og Nanna Schmidt, Jagtvej 157F 1.th til 2. suppleant.

Ad dagsordenspunkt 7: Valg til diverse udvalg

Følgende blev valgt til foreningens fire udvalg:

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

Forhaveudvalget: Kasper Schmidt, Julie Pedersen, Christine Graabek Hansen og Anne Kathrine Storm

Beboerlokale: Rene Isager-Sally (tjek af beboerlokalet i vinterhalvåret), Cecilie Maria Malskær bistået af bestyrelsen

Ingen opstillede eller blev valgt til aktivitetsudvalget.

Ad dagsordenspunkt 8: Godkendelse af bestyrelsens valg af administrator og revisor

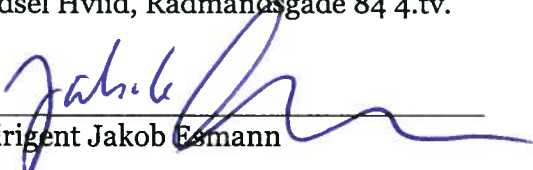
Generalforsamlingen godkendte enstemmigt bestyrelsens genvalg af advokatfirmaet Nicolai Giødesen som administrator og revisionsfirmaet Aaen og Co. som revisor.

Ad dagsordenspunkt 9: Eventuelt

En af de tilstedeværende gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at husordenens bestemmelser om husdyr i gården kunne tolkes på flere måder og opfordrede beboerne til at være bedre til at rydde op i gården.

Således opfattet,

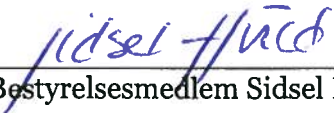
Sidsel Hviid, Rådmandsgade 84 4.tv.

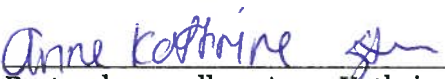

Dirigent Jakob Sømann


Formand Kasper Schmidt


Næstformand Ida Sømod


Bestyrelsesmedlem Martin Hansen


Bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid


Bestyrelsesmedlem Anne Kathrine Storm