

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B PARKALLEEN

Torsdag den 31. januar 2019 kl. 19:00, afholdtes ordinær generalforsamling på
Professionshøjskolen Metropol, Sigurdsgade 26, 2200 København N.

Til stede var: 51 andelshavere og 16 fuldmagter

Endvidere deltog: Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen

Bestyrelsesmedlem i A/B Parkalleen Sidsel Hviid 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. Gennemgang af nyt indberetningssystem
6. Forslag
7. Valg af bestyrelsen
8. Valg til diverse udvalg
9. Godkendelse af bestyrelsens valg af administrator og revisor
10. Eventuelt

Ad dagsordenspunkt 1: Valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes advokat Nicolai Giødesen (Advokatfirmaet Nicolai Giødesen), 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 med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Bestyrelsen indstillede, at den del af beretningen der omhandlede altanprojektet og tilhørende proces og praktik afventer et kommende beboermøde om altaner, når altanprojektet er endeligt godkendt af Københavns Kommune og opsætningen nærmer sig. Derudover indstillede

bestyrelsen, at generalforsamlingen afventede med spørgsmål og kommentarer til den del af beretningen, der vedrørte andelskronen, til punkt 3, hvor generalforsamlingen skal forholde sig til andelskronen.

De fremmødte havde efterfølgende en række spørgsmål og bemærkninger til vedligehold: Trappesten og særligt tagrenderne trænger fortsat til reparation. Det er beboernes indboforsikring, der dækker inventar, der beskadiges i forbindelse med vandskader i eksempelvis kælder. Der kommer vand ind gennem kældervæggen under Jagtvej 157B ved større regnskyl. Bestyrelsen arbejder i øvrigt stadig på, at få afklaret hvilke arbejder som skal udføres vedr. vandrørene for at opfylde forsikringselskabets krav og Nicolai Giødesen oplyste supplerende, at det var andelshaverne som havde ansvaret for at holde øje med eventuelle utætheder på rørene inde i deres lejligheder.

De fremmødte havde følgende spørgsmål og bemærkninger til: Hvorfor kan ventelisten ikke være offentlig eventuelt ved hjælp af en kryptering. GDPR kræver et krypteret system med Nem-ID for at kunne understøtte en offentliggørelse af ventelisterne under hensyntagen til persondataforordningen (GDPR). Det kræver væsentlige ressourcer, som bestyrelsen ikke ønsker at prioritere i budgettet, da den eksisterende løsning hos administrator virker, og de indskrevne på ventelisten til hver en tid har mulighed for at skrive til administrator for at få oplyst, hvor på listen de står. Andelshaver Gry Kaiser opfordrede bestyrelsen til, at få afklaret om den nye interne venteliste var blevet oprettet efter "først til mølle princippet", hvilket var uafklaret.

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.

Regnskabet udviste et driftoverskud på kr. 234.722, og herudover var kr. 651.370 benyttet til at betale afdrag på prioritetsgælden.

Årsregnskabet for 2017/2018 blev enstemmigt godkendt.

Nicolai Giødesen gennemgik andelsværdien i note 20. Henlæggelsen til en andelsreservefond var på grundlag af ny valuarvurdering på kr. 230.224.540 af bestyrelsen foreslået opskrevet til kr. 28.650.246, dvs. fastholdt på 75 kr. pr. andelskrone eller kr. 15.000 pr. m². Reservefondens indvirkning på andelskronen blev drøftet, og bestyrelsen og Nicolai Giødesen præciserede, at det gennem en del år har været fast praksis i foreningen, at have en pæn reservefond og føre en forsigtig andelskronepolitik.

Andelshaver Adam Kofoed Månsson havde til generalforsamling stillet to forslag om en stigning i andelskronen pr. m² til hhv. kr. 16.500 kr. og kr. 17.500, der var omdelt til beboerne. Til formålet havde administrator på bestyrelsens vegne vedlagt en beregning af, hvilke konsekvenser en stigning i afkastkravet i valuarvurderingen vil have på henlæggelsen til en andelsreservefond og andelskronen pr. m².

Der var efter gennemgangen af bestyrelsens forslag og de indkomne forslag kommentarer til forslagene inklusiv fremsættelse af to yderligere forslag om en stigning i andelskronen pr. m2 til hhv. kr. 15.500 og kr. 16.000. Derefter gik generalforsamlingen til afstemning om først bestyrelsens forslag på en fastholdelse på 15.000 kr. pr. m2. Såfremt forslaget ikke blev vedtaget med almindeligt flertal, så skulle generalforsamling tage stilling til de indkomne forslag fra højeste forslag til andelskrone pr. m2 og nedefter.

Bestyrelsens forslag til en andelskrone pr. m2 på fortsat kr. 15.000 blev godkendt. 44 stemte for, 22 stemte imod og 1 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 for 2018/2019, som på basis af uændret boligafgift udviste et overskud på kr. 282.617. Budgettet var baseret på foreningens nuværende kreditforeningslån, men Nicolai Giødesen fremsatte derudover et forslag om at omlægge et af foreningens mindre lån i Nordea på kr. 6.645.887 fastforrentet til 2,17 % til Nykredit med fast rente på ca. 1,6 % til kurs ca. 95 og et lavt bidragssats på 0,39 %. Efter omlægningsudgifter vil det give foreningen en årlig besparelse på ca. kr. 42.000 med virkning fra 1/4-2019.

En af de fremmødte havde efterfølgende et spørgsmål til, hvorfor forbrug til viceværtsservice inkl. moms i 2017/2018 var kr. 604.770 men budgetteret til kr. 495.000. Der er i regnskabsåret 2017/18 betalt viceværtsservice jf. kontrakt med CS Service for kr. 493.373, hvilket svarer til budgettet. Der er derudover i 2017/2018 bogført udgifter til låseservice og skadedyrskontrol konto 272000 Viceværtsydelse, hvorved forbruget er højere end budgettet.

Budgetforslaget for 2018/19 inkl. bestyrelsens mandat til en låneomlægning og fastkursaftale jf. afsnit ovenfor blev enstemmigt godkendt og nyt budget med den ændrede lånesammensætning vedlægges referatet.

Ad dagsordenspunkt 5: Gennemgang af nyt indberetningssystem til vicevært opgaver

Bestyrelsesmedlem Emil Hørlyck Akselsen gennemgik et nyt indberetningssystem til opgaver til viceværten. Al henvendelse fra beboere med opgaver til viceværten skal fremover indberettes via <https://opgaver.parkalleen.dk/>. Henvendelser til viceværten med opgaver i ejendomskontorets åbningstid i hverdagene kl. 07.00-07.30 skal også ske ved at anvende indberetningssystemet.

I indberetningssystemet skal der for hver opgave indtastes, hvilken slags opgave, der er tale om, en opgavebeskrivelse og et sted. Derudover er det muligt at oplyse sin mailadresse, hvor man så efterfølgende vil modtage beskeder fra indberetningssystemet, når opgaven er modtaget, løst eller afventer indkøb eller bestyrelsens godkendelse.

Derudover bedes beboerne sætte bestyrelsen (bestyrelsen@parkalleen.dk) cc., når de henvender sig til viceværten på ejendomskontor@parkalleen.dk.

Ad dagsordenspunkt 6: Forslag

Ingen forslag modtaget.

Ad dagsordenspunkt 7: Valg af bestyrelsen

Næstformand Ida Søemod, Rådmandsgade 84 st. tv. (2 år), bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid, Rådmandsgade 84 4.tv (2 år), bestyrelsesmedlem Anne Kathrine Storm, Rådmandsgade 88 st. tv. (2 år) og Emil Hørlyck Akselsen, Skrivergangen 6, 3. tv (2 år) var ikke på genvalg.

Formand Kasper Schmidt, Rådmandsgade 88 1.th (tiltrådt i 2017 for 2 år), bestyrelsesmedlem Martin Hansen, Rådmandsgade 84 4.th (tiltrådt i 2017 for 2 år) og Åsmund Boye Kverneland, Rådmandsgade 82, 1. tv (tiltrådt i 2018 for 1 år) blev enstemmigt genvalgt.

Endvidere valgtes Nanna Schmidt, Jagtvej 157F 1.th til 1. suppleant enstemmigt.

Ad dagsordenspunkt 8: Valg til diverse udvalg

Følgende blev valgt til foreningens fire udvalg:

Gårdudvalget: Sofie Pedersen, Jeppe Schou, Stina Mølgaard, Anders Rasmussen, Tobias Kongsted-Hansen og Simon Møller Krum

Forhaveudvalget sættes i bero under altanprojekt

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

Aktivitetsudvalget: Joanna Costan og Sesse Frich Trusell

Ad dagsordenspunkt 9: 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 10: Eventuelt

Gårdudvalget inviterer til arbejdsdage i weekenderne den 11.-12. maj og 7.-8. september 2019.

Flere beboere berettede om manglende opgaveløsning fra viceværtens side. Bestyrelsen henviste til, at beboerne skulle genindsende opgaverne via det nye indberetningssystem til viceværtens opgaver. Derudover tog bestyrelsen den manglende opgaveløsning til efterretning.

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 Kathrine Storm



Bestyrelsesmedlem Emil Hørlyck Akselsen



Bestyrelsesmedlem Åsmund B. Kverneland