

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B PARKALLEEN

Tirsdag den 3. december 2019 kl. 18:00, afholdtes ordinær generalforsamling på
Professionshøjskolen Metropol, Sigurdsgade 26, 2200 København N.

Til stede var: 49 andelshavere og 12 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. 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 28. november 2019.

En af de fremmødte spurgte ind til det igangværende vandrørprojekt og tilhørende entreprisforsikring samt procedure ved vandskader under projektet. Giødesen svarede på bestyrelsens vegne, at der er tegnet entreprisforsikring med Codan ifm. projektet om udskiftning af vandrør, og at VVS-entreprenøren har en ansvarsforsikring for sit arbejde, ligesom foreningen har en almindelig bygningsforsikring, hvilket skal koordineres, og at foreningen har en forsikringsmægler osv. Giødesen svarede endvidere, at forsikringsmægleren varetager foreningens samlede interesse ved en tvist mellem forening og beboer.

En af de fremmødte efterspurgte en gennemgang af elinstallationerne på fællesarealerne, da belysningen i gården ofte ikke har virket i efteråret. Bestyrelsen svarede, at en elektriker er i gang med at finde fejlen og udbedre den.

Bestyrelsen tager de fremmødtes spørgsmål og bemærkninger til efterretning.

Med disse bemærkninger blev bestyrelsens beretning godkendt. 59 stemte for og 2 hverken for eller imod.

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 for 2018/2019 udviste et driftsoverskud på kr. 486.321, og herudover var kr. 707.765 benyttet til at betale afdrag på prioritetsgælden.

Årsregnskabet for 2018/2019 blev enstemmigt godkendt.

Nicolai Giødesen gennemgik andelsværdien i note 20. Henlæggelsen til en andelsreservefond var på grundlag af ny valuarvurdering på kr. 246.700.000 af bestyrelsen foreslået opskrevet til kr. 31.398.324, dvs. fastholdt på 75 kr. pr. andelskrone eller kr. 15.000 pr. m². Fra 1. oktober 2018 trådte en ny andelslov i kraft inklusiv nye retningslinjer for beregning af valuarvurderinger. Foreningens valuarvurdering er derfor i 2019 beregnet på baggrund af princip om discounted cash flows (DCF) dvs. metoden tager højde for ejendommens driftsoverskud over tid og tildiskonterer disse med en given diskonteringsrente svarende til den som valuaren kan dokumentere, at en investor vil forlange på vurderingstidspunktet. Derfor er foreningens valuarvurdering i 2019 baseret på et teoretisk forretningskrav på 5,1 pct. inkl. et forventet inflationsniveau på 2 pct.

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 andelskronopolitik.

Andelshaver Emil Hørlyck Akselsen havde til generalforsamling stillet to forslag om en stigning i andelskronen pr. m² på hhv. kr. 1.500 og kr. 2.000, der var omdelt til beboerne (forslag 5).

Der var efter gennemgangen af bestyrelsens forslag og de indkomne forslag kommentarer til forslagene. Derefter behandlede generalforsamling først, om andelskronen pr. m² skulle fastholdes eller ej på 15.000 kr. pr. m². Såfremt forslaget ikke blev vedtaget ved almindeligt flertal, så skulle generalforsamling tage stilling til de indkomne forslag fra laveste forslag til andelskrone pr. m² og opetter. Generalforsamlingen tilsluttede sig denne procedure.

Andelskrone pr. m² på fortsat kr. 15.000 blev godkendt. 37 stemte for, 22 stemte imod og 2 stemte hverken for eller imod. Herefter bortfaldt de øvrige forslag.

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

Nicolai Giødesen gennemgik budgettet for 2019/2020, som på basis af uændret boligafgift udviser et overskud på kr. 750.000.

To af de fremmødte havde efterfølgende spørgsmål til dørprojekt og storskrald. Der betales månedligt som finansiering af sikkerhedsdørene i lejlighederne i 10 år fra 2012 til 2022. Storskraldsrummet i gården er et tilbud til beboerne og ikke en ret, og beboerne skal afhænde deres storskrald andetsteds, hvis rummet er fyldt. Det er viceværten, der tømmer rummet.

Gårdudvalget ved Sofie Pedersen, Jeppe Skouv og Tobias Kongsted havde stillet forslag (forslag 6) om, at gårdudvalgets budget i 2019/2020 opskrives fra 20.000 kr. til 30.000 kr. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med en præcisering af, at der altid skal hentes minimum 2 tilbud ved større indkøb.

Budgetforslaget for 2019/2020 blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenspunkt 5: Forslag

Der var i alt modtaget 9 forslag til generalforsamlingens behandling. Forslag 5 om stigning i andelskronen blev behandlet under dagsordenspunkt 3, forslag 6 om Budget på 30.000 kr. til Gårdudvalget blev behandlet under dagsordenspunkt 4 og forslag 9 om Ny administrator blev behandlet under dagsordenspunkt 8.

Forslag 1 vedrørende tilføjelse af altanreglement til foreningens husorden blev motiveret af bestyrelsen ved bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid. Flere af de fremmødte havde efterfølgende spørgsmål og kommentarer til rygning, hegn og læsejl på altanerne, nuværende huller i murværket og at der er lyd i gården, hvilket beboerne skal opmærksomme på. Det præciseres i altanreglementet, at der ikke må monteres hegn i niveau over altangelænderet.

Dirigenten foreslog en afstemning om at tage præcisering i altanreglementet om læsejl i lys grå eller lys brun nuance ud. Forslag blev vedtaget med 21 stemmer for, 18 imod og 16 hverken for eller imod. Dermed fjernes sætningen "Læsejl skal være i lys grå eller lys brun nuance" fra altanreglementet. Derefter blev forslaget om altanreglementet vedtaget. 58 stemmer for og 3 hverken for eller imod.

Forslag 2 vedrørende tilføjelse til foreningens vedtægter vedrørende paragraf 11, stk. 3 om, at foreningens vandrør og afløb skal være tilgængelige, blev behandlet 2. og sidste gang på generalforsamlingen og motiveret af bestyrelsen ved bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid. Forslaget blev første gang behandlet og vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 15. marts 2019. De fremmødte havde nogle opklarende spørgsmål til forslaget. Tilgængelige vandrør og afløb kan ske ved synlige skruer og inspektionslem i en rørkasse. Bestyrelsen præciserede, at det med forslaget er afgørende, at man til en hver tid kan komme til vandrør og afløb og at beboeren løbende kan tjekke, at der ikke opstår utætheder på rør og afløb. I forbindelse med det nuværende projekt om udskiftning af vandrør nedtager entreprenøren de nuværende rørkasser, så de kan komme til at udskifte vandrørerne. Genetablering af rørkasser efter udskiftningen af vandrør skal

dermed ske som en ikke permanent løsning af beboeren. Bestyrelsen udarbejder en instruks, der anviser minimum for at overholde vedtægtstilføjelsen.

Forslaget blev vedtaget med 69 pct. af de fremmødte. 36 stemte for, 3 imod, 13 hverken for eller imod og 9 havde forladt generalforsamlingen.

Forslag 3 vedrørende tilføjelse til foreningens vedtægter vedrørende §16 stk. 3 om, at der indføres obligatorisk el- og VVS-eftersyn i forbindelse med salg af lejligheder blev motiveret af bestyrelsen ved bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid. En af de fremmødte spurgte ind til en rådgiverforsikring, når leverandøren vælges. Det tager bestyrelsen til efterretning.

Forslag blev vedtaget med 75 pct. af de fremmødte. 38 stemte for, 6 imod og resten, dvs. 7 stemte hverken for eller imod, idet 9 havde forladt generalforsamlingen.

Forslag 4 vedrørende honorar til formand og næstformand i bestyrelsen blev ikke behandlet på generalforsamlingen, da forslagsstiller ikke var til stede og ingen af de fremmødte ønskede at løfte forslaget.

Forslag 7 vedrørende sammenlægning af forhavedvalget og gårdudvalg blev motiveret af stiller Sofie Pedersen. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 8 vedrørende procedure for håndtering af lækager og vandskader blev motiveret af stiller Sofie Pedersen. Bestyrelsen bemærkede, at der eksisterer sådan en procedure mellem bestyrelsen, administrator og vicevært, der er udarbejdet i 2018. Den skal opdateres med den nuværende situation under udskiftning af vandværk og hvor der er tvist mellem forening, entreprenør og beboer. Forslaget blev vedtaget. 48 stemte for, 1 hverken for eller imod og 12 havde forladt generalforsamlingen.

Ad dagsordenspunkt 6: Valg af bestyrelsen

Formand Kasper Schmidt, Rådmandsgade 88 1.th (tiltrådt i januar 2019 for 2 år), bestyrelsesmedlem Martin Hansen, Rådmandsgade 84 4.th (tiltrådt i januar 2019 for 2 år) og Åsmund Boye Kverneland, Rådmandsgade 82, 1. tv (tiltrådt i januar 2019 for 2 år) var ikke på genvalg. Bestyrelsesmedlem Emil Hørlyck Akselsen, Skrivergangen 6, 3. tv (2 år) genopstiller ikke.

Næstformand Ida Søemod, Sifs Plads 11 2. sal (1 år), bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid, Rådmandsgade 84 4.tv (2 år), bestyrelsesmedlem Anne Kathrine Storm, Rådmandsgade 88 st. tv. (2 år) og Mille Havgaard Simonsen, Rådmandsgade 90 3.tv. (1 år) valgtes enstemmigt.

Endvidere valgtes Lone Karkov, Rådmandsgade 92 3.th til 1. suppleant og Nanna Schmidt, Jagtvej 157F 1.th til 2. suppleant enstemmigt.

Ad dagsordenspunkt 7: Valg til diverse udvalg

Følgende blev valgt til foreningens tre udvalg:

Gårdudvalget: Sofie Pedersen, Jeppe Schou, Stina Mølgaard, Anders Rasmussen, Tobias Kongsted-Hansen, Simon Møller Krum, Stine Elrond og Magalie Bondu.

Beboerlokale: Rene Isager-Sally (tjek af beboerlokalet i vinterhalvåret) og Daniel Garde.

Aktivitetsudvalget: Sættes i bero. Alle beboere, der har en idé til en fælles aktivitet i foreningen er velkommen til at sende bestyrelsen idéoplæg og budget, hvorefter bestyrelsen vil give en godkendelse.

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

Forslag 9 vedrørende valg af ny administrator blev motiveret af stiller Sofie Pedersen. Forslaget blev ikke vedtaget. 18 stemte for, 31 imod og 12 havde forladt generalforsamlingen.

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens genvalg af advokatfirmaet Nicolai Giødesen som administrator. 47 stemte for, 2 imod og 12 havde forladt generalforsamlingen. Til sidst blev revisionsfirmaet Aaen og Co. enstemmigt valgt som revisor.

Ad dagsordenspunkt 9: Eventuelt

En beboer efterspurgte flere informationer på hjemmesiden og andelshaver Ask Svane tilbød at hjælpe med dette. En anden beboer spurgte ind til Smørrebrødsforretningen og konkurs, hvilket bestyrelsen ikke kun svare på på grund af igangværende konkursbo. En tredje beboer kvitterede bestyrelsen for sit store arbejde.

Endvidere mangler flere altandøre stormkroge, hvilket vil blive eftermonteret af AltanDK. Bestyrelsen bedes i kommende indkaldelser til generalforsamlinger angive en dato som frist for, hvornår indkomne forslag skal være modtaget for at blive omdelt sammen med bestyrelsens beretning. Videresend mail med opgave løst til bestyrelsen, hvis viceværten har noteret opgaven som færdig, men beboerne er uenige.

Således opfattet,

Sidsel Hviid, Rådmandsgade 84 4.tv.



Dirigent Jakob Esmann

Formand Kasper Schmidt



Næstformand Ida Sømod

Bestyrelsesmedlem Martin Hansen

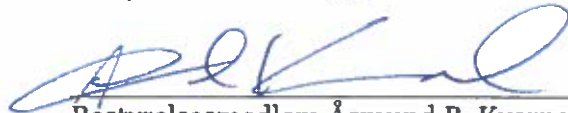


Bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid





Bestyrelsesmedlem Anne Kathrine Storm



Bestyrelsesmedlem Åsmund B. Kverneland



Bestyrelsesmedlem Mille H. Simonsen