

A/B Matr.nr. 206 Nørrevold

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2016

År 2016, tirsdag den 19. april, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Matr.nr. 206 Nørrevold i Rørholmsgade 7B, kælderen th., 1352 København K.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Torben Antal de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne, at advokat Svend Carstensen, Qvortrup Administration A/S valgtes som dirigent og referent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til dagsordenens punkter, idet der var mødt eller repræsenteret 19 ud af foreningens 22 medlemmer.

Dirigenten kunne derefter konstatere, at samtlige punkter på den foreliggende dagsorden kunne endelig vedtages, idet der var fremmødt det nødvendige flertal, 2/3 såfremt der skulle ske vedtægtsændringer.

Mødt eller repræsenteret var andelslejlighed nr.: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 og 22.

Dagsorden var i henhold til revideret indkaldelsen således:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Ændring af vedtægter (se bilag 4)
6. Altanprojekt
- Der vil på generalforsamlingen skulle stemmes om, hvorvidt et kommende altanprojekt skal igangsættes, og hvordan dette i så fald skal finansieres. **Bestyrelsen opfordrer derfor alle til at møde op.**
7. Forslag om ny fælles internetløsning til andelsboligforeningen.
8. Forslag
Eventuelle forslag fra andelshaverne skal være formand Torben Antal i hænde senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse.
9. Valg.
På valg er: Torben Antal og Signe Adamsen, der begge er villige til genvalg.
Herudover består bestyrelsen af Christian Bennetzen.
Der skal vælges 2 suppleanter.
10. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent.

Se ovenstående.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand Torben Antal orienterede om, at der i 2015 var blevet udskiftet yderligere vinduer og at tagkonstruktionen er eftergået og behandlet med svampedræber.

De tidligere konstaterede vandskader er afhjulpet og taget er nu i fin stand i henhold til ejendommens håndværkere.

Facaden er blevet renoveret samtidig med at der er blevet sat belysning op udvendig.

Efter facaderenovering er den antigraffiti behandlet.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.

Advokat Svend Carstensen gennemgik det af revisor udarbejdede årsregnskab for 2015 med hovedposter, der samlet viste et underskud på kr. 422.565, hvilket primært skyldtes de afholdte vedligeholdelsesudgifter med kr. 582.730.

Ejendommen var fortsat optaget til valuarvurdering, hvilket betyder, at andelsprisen pr. indskudskrone i henhold til revisors opgørelse udgør kr. 28,14 mod sidste års 24,01.

Efter afklarende spørgsmål vedrørende hensættelser blev det besluttet, at udskyde den endelige godkendelse af regnskabet til efter behandling af dagsordenens pkt. 7.

Efter gennemgangen af pkt. 4-7 blev godkendelsen af årsregnskabet genoptaget og det foreliggende regnskab blev enstemmigt godkendt, hvorefter den foreslåede andelskrone enstemmigt herefter andrager kr. 28,14 indtil næste ordinære generalforsamling.

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

Advokat Svend Carstensen gennemgik budgettet for 2016.

Det samlede budget andrager boligafgifter med kr. 1.032.900, der i henhold til tidligere beslutning er steget med 3% pr. år med virkning fra 1. januar.

Budgettet blev taget til afstemning, herunder bestyrelsens forslag om, at boligafgiften fortsat pr. 1. januar stiger med 3%.

Budgettet blev enstemmigt godkendt og således, at boligafgiften pr. 1. januar 2017 i henhold til tidligere beslutninger, stiger med 3%.

Ad 5. Ændring af vedtægter

Det til medlemmerne fremsendte forslag om ændring af vedtægter, i henhold til vedhæftede bilag, blev gennemgået punkt for punkt.

Hvert punkt blev sat til selvstændig afstemning og ændringen af vedtægterne § 12, stk. 3 og 12, stk. 5 blev enstemmigt vedtaget.

§ 14, 2 blev enstemmigt vedtaget med den tilføjelse, at der tillige indskrives "fraflyttende andelshaver skal tillige i forbindelse med værdiansættelsen indhente el- og vvs-tjek".

Samtlige resterende punkter fra § 24, stk. 1 til 31, stk. 1 blev alle enstemmigt vedtaget, hvorefter vedtægterne kan tilrettes i henhold til vedhæftede bilag og ovenstående tillæg.

Ad 6. Altanprojekt

Bestyrelsen/altangruppen orienterede om projektets stade, hvor der er indhentet tilbud fra Altan.dk.

Materialet har været rundsendt og der har været afholdt fællesmøde.

Der er ca. 10 der har meldt tilbage på det fremsatte forslag.

Der blev orienteret om, at der er 2 finansieringsmuligheder enten således, at hver enkelt andelshaver der ønsker etablering af altan selv finansierer dette eller at det er andelsboligforeningen der samlet står for projektet.

Hvis det er den enkelte andelshaver vil værdiforøgelsen være en afskrivningsværdi for andelen, hvorimod såfremt andelsboligforeningen står for finansieringen vil værditilvæksten tilfalde ejendommen som helhed samtidig med at lånefinansieringen skal fragå.

Efter en længere debat omkring projektet og interessen var der enighed om, at der blev stillet forslag til afstemning således:

"Bestyrelsen bemyndiges til at anvende op til kr. 40.000 på indhentelse af teknikers vurdering af altan.dk's projekt og opsætning af estimat på samlet budget og således at der udover det estimerede beløb afsættes 15% til ekstraordinære udgifter tilligemed at der skal afsættes midler til forsikring, långhjemtagelse og evt. vedtægtsmæssige ændringer m.v."

Såfremt altanprojektet vedtages er det en forudsætning, at projektet gennemføres som et andelsboligforeningsprojekt, hvor finansieringen sker som andelsboligforeningslån, hvor de kommende altan-havere skal bærer alle omkostninger ved projektet.

Det blev endvidere tilkendegivet, at lånefinansieringen bør etableres som konstant/obligationslån med fast løbetid og ydelse.

Det stillede forslag blev enstemmigt vedtaget.

Ad 7. Forslag om ny fælles internetløsning til andelsboligforeningen

Der blev redegjort for forslaget omkring installering af fibernet.

Efter debat var der enighed om, at det undersøges nærmere, hvorvidt den nuværende internetforbindelses hastighed kan sættes op.

Som underpunkt til punkt 7 er stillet forslag omkring nedlæggelse af køkkentrapper.

Der blev redegjort for forslaget og herunder de nødvendige indgreb m.v.

Efter debat blev forslaget om tekniske forundersøgelser sat til afstemning.

Forslaget blev nedstemt med stor majoritet.

Ad 8. Forslag

Der var ikke yderligere forslag.

Ad 9. Valg

Bestyrelsesformand Torben Antal meddelte, at denne ønskede at træde tilbage, såfremt det nuværende bestyrelsesmedlem Christian T. Bennetzen var indstillet på at blive formand.

Signe Adamsen der tillige var på valg meddelte, at hun ikke ønskede genvalg.

Til den resterende ledige bestyrelsespost stillede Anne Rose Petersen op, hvorefter Christian T. Bennetzen blev enstemmigt valgt som formand og Torben Antal og Anne Rose Petersen som almindelige bestyrelsesmedlemmer.

Herefter skulle der vælges 2 suppleanter.

Kim L. Ettrup stillede op som 1. suppleant og Mads Langager Larsen stillede op som 2. suppleant og blev begge enstemmigt valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

FM	Christian T. Bennetzen	Øster Farimagsgade 13,3.th.	(På valg 2018)
BM	Torben Antal	Ole Suhrs Gade 2, 4.tv.	(På valg 2017)
BM	Anne Rose Petersen	Ole Suhrs Gade 2, 2. th.	(På valg 2018)

Suppleanter:

	Kim L. Ettrup	Øster Farimagsgade 13,2.th.	(På valg 2017)
	Mads Langager Larsen	Ole Suhrs Gade 2,4. th.	(På valg 2017)

Ad 10. Eventuelt.

Der var ingen der havde emner til behandling under eventuelt, hvorefter generalforsamlingen blev hævet.

København, den 25. 4 2016

København, den / 2016

Som dirigent:

Svend Carstensen
Advokat

Som formand for bestyrelsen:

Godkendt af bestyrelsen
pr. mail 21.04.2016

Godkendt af bestyrelsen