

A/B Matr.nr. 206 Nørrevold

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2017

År 2017 torsdag den 30. marts, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Matr.nr. 206 Nørrevold i Rørholmegade 7B, kælderen th., 1352 København K.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Christian Bennetzen 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 repræsenteret 17 ud af foreningens 22 medlemmer, hvorfor det fornødne antal medlemmer var fremmødt til at der kunne træffes endelig beslutning vedrørende pkt. 6, der kræver kvalificeret flertal i henhold til vedtægterne.

Mødt eller repræsenteret var andelslejlighed nr.: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 20, 21 og 22.

Dagsorden var i henhold til revideret indkaldelsen således:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab mv.
4. Forelæggelse af budget mv.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om fortsat løbende regulering af andelsafgiften med 3 % pr. 1. januar 2017
5. Årlig arbejdsdag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om, vedtagelse af årlig arbejdsdag i foreningen.
6. Altanprojekt
 - a. Præsentation af mulighederne og projektet ved Schødt A/S
 - b. Spørgsmål fra andelshaverne til projektet
 - c. Afstemning om igangsætning af altanprojekt på baggrund af det foreliggende projekt inkl. afstemning om ekstern rådgivning, altanleverandør, vedligeholdelse, ordensregler mv.
 - d. Følgende materiale fremsendes separat pr. e-mail (eller omdeles), så andelshaverne har mulighed for at sætte sig ind i projektet forud for generalforsamlingen
 - i. Projekt udarbejdet af Schødt A/S
 - ii. Bestyrelsens redegørelse
 - iii. Tilbud fra forskellige altanleverandører
 - iv. Finansieringstilbud
7. Fremleje af andelslejligheder

- a. Bestyrelsen lægger op til en drøftelse af, hvilke retningslinjer, der fremover skal gælde vedrørende fremleje af lejligheder, så dette kan blive indført i vedtægterne og administreret ensrettet fremover.
- 8. Valg
- 9. Eventuelt

Ad 1. Valg af dirigent.

Se ovenstående.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Anne Rose Petersen indledte med at orientere om den etablerede hjemmeside og opfordrede medlemmerne til at bruge den.

Samtidig blev medlemmerne af andelsboligforeningen opfordret til, at oplyse Deres kontaktoplysninger der vil blive lagt ind på hjemmesiden, således at det bliver nemmere i forbindelse med evt. skade eller andet på ejendommen eller i lejlighederne, at få kontakt til de enkelte beboere.

Der blev forespurgt til, hvorvidt der evt. ville komme "log in" på disse oplysninger. Bestyrelsen vil overveje fremgangsmåden.

Christian Bennetzen orienterede herefter om vedligeholdelsesplanen, der var indhentet og hvor den overordnede konklusion var, at ejendommen er i generel god stand.

Der er dog punkter, der bør vedligeholdes indenfor en kortere tidshorisont, bl.a. maling af vinduer og reparation af hovedtrapper.

Bestyrelsen vil overveje prioriteringen af projekterne og sikre, at det overordnede flow af arbejder vil ske jævnt over de kommende år.

Christian Bennetzen orienterede endvidere om overvejelserne omkring internet. Men da der var så mange individuelle løsninger, er arbejdet med indhentelse af et kollektivt internettilbud sat i bero og bestyrelsen arbejder ikke videre med dette.

Det kan oplyses, at der har været en enkelt vandskade.

Bestyrelsen har igangsat cykelprojekt med oprydning af henstående cykler.

Anne Rose Petersen orienterede om, at bestyrelsen har gennemgået løbende abonnenter for at kontrollere om omkostningsniveauet er acceptabelt.

Der var ikke fundet særlige forhold, der krævede ændring, men bestyrelsen er opmærksom på rengøringsforholdene på ejendommen.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

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

Advokat Svend Carstensen gennemgik det af revisor udarbejdede årsregnskab for 2016 med hovedposter, der samlet viste et overskud på kr. 234.539, der primært skyldtes ikke afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Ejendommen er fortsat optaget til valuarvurdering hvilket betyder, at andelsprisen pr. indskudskrone i henhold til revisors opgørelse udgør kr. 31,32 mod sidste års 28,14.

Efter afklarende spørgsmål vedrørende hensættelser m.v. blev regnskabet enstemmigt godkendt og herunder fastlæggelse af andelskronen.

Andelskronen andrager herefter kr. 31,32 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 2017.

Det samlede budget andrager boligafgifter med kr. 1.063.700 der i henhold til tidligere beslutning er steget med 3% pr. år med virkning fra 1. januar.

Budgettet blev herefter taget til afstemning, herunder bestyrelsens forslag om, at boligafgiften fortsat pr. 1. januar 2017 stiger med 3%.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt og således at boligafgiften pr. 1. januar 2018 i henhold til tidligere beslutninger stiger med 3%.

Ad 5. Årlig arbejdsdag

Christian Bennetzen orienterede om bestyrelsens forslag om årlig arbejdsdag.

Bestyrelsen ønskede at blive bemyndiget til at indkalde til en årlig arbejdsdag med 2 måneders varsel og med pligt for de enkelte andelshavere til at deltage.

Manglende deltagelse vil medføre, at der over efterfølgende opkrævning af andelsboligafgift, vil blive opkrævet et gebyr med kr. 500.

Bestyrelsens ønske om bemyndigelse blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Altanprojekt

Søren Schødt fra firmaet Schødt A/S, der er foreningens valgte tekniske rådgiver i forbindelse med udarbejdelsen af det indledende projekt, orienterede om det udarbejdede og fremlagte projekt omkring etablering af altaner på ejendommen og herunder omtalte de fremsendte bilag.

Der blev forespurgt afklarende til projektet, herunder til sikkerheder, garantistillelser for skader, og Søren Schødt oplyste, at det var naturlige krav, der burde medtages i forbindelse med en kontraktindgåelse med den entreprenør, som foreningen måtte vælge.

Punkterne ville kunne medføre ekstra omkostninger, og bestyrelsen gjorde i den forbindelse opmærksom på, at de endelige omkostninger til et altanprojekt ikke med sikkerhed kan fastlægges, før projektet endeligt igangsættes, hvilket man skal være opmærksom på, såfremt man ønsker at få en altan.

Christian Bennetzen redegjorde for de økonomiske aspekter og fordelingen af omkostningerne mellem dem, der skal have franske altaner og almindelige altaner, idet det bestyrelsen overvejer at ændre fordelingen, således at fællesudgifterne forbundet med et altanprojekt alene vil blive belastet med halv vægt for de andelshavere, som skal have fransk altan og ikke almindelig altan.

Christian Bennetzen foreslog herefter på bestyrelsens vegne, at der samlet skulle afstemmes om følgende:

- Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at igangsætte det fremlagte altanprojekt
- Der skal anvendes en ekstern teknisk rådgiver, som skal overse og rådgive foreningen under projektet. Bestyrelsen bemyndiges til at vælge rådgiver.
- Altan.dk, som har afgivet det billigste tilbud, skal vælges som altanleverandør. Såfremt det viser sig, at Minaltan efterfølgende giver et økonomisk mere fordelagtigt tilbud, kan dette vælges ved afstemning på en ekstraordinær generalforsamling.
- Løbende almindelig vedligeholdelse af altanerne forestås og afholdes af de enkelte altanejere
- Konstruktionsmæssige eftersyn og vedligeholdelse påhviler foreningen, da altanerne reelt bliver foreningens ejendom
- Der etableres en all-risk forsikring i forbindelse med udførelsen af altanprojektet
- Bestyrelsen gives bemyndigelse til at optage et kreditforeningslån på op til 1,7 mio. kr. med en maksimal løbetid på 30 år

Under forudsætning af at generalforsamlingen stemmer for dette samlede forslag, skal de der ønsker deltagelse tilmelde sig inden en af bestyrelsen snarligt udmeldt frist.

Det forudsættes endvidere, at såfremt projektet vedtages, skal der indhentes en vurdering af hjørnelejlighedernes muligheder for at få altaner mod gården. Såfremt altanleverandørerne ikke mener, at dette er en mulighed, skal de give en teknisk begrundelse herfor. Såfremt det er vurderingen, at der muligvis vil kunne gives tilladelse til etablering af altaner mod gården, skal der søges en separat godkendelse hos kommunen.

Såfremt hjørnelejlighederne ønsker, at en sådan separat godkendelse skal søges, må disse andelshavere forvente at skulle bære visse omkostninger forbundet hermed.

Det er endvidere en forudsætning for projektet, at såfremt der samlet er under 6, der melder sig, kan alle uanset tilmelding trække sig fra projektet.

Alle der oprindeligt har tilmeldt sig projektet hæfter dog for de indtil dette tidspunkt afholdte omkostninger. Såfremt projektet af den ene eller anden årsag ikke lader sig gennemføre, påhviler det fortsat de tilmeldte andelshavere at bære omkostningerne, som allerede er afholdt.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev vedtaget med samtlige stemmer.

Forslaget var herefter vedtaget, således at bestyrelsen er bemyndiget til at igangsætte projektet med udgangspunkt i tilbud fra altan.dk og således at bestyrelsen snarlig tilskriver medlemmerne med henblik på endelige tilsagn fra medlemmerne og binding i forhold til medlemmernes økonomiske forpligtelser, ligesom bestyrelsen forudsættes at indgå en rådgiverkontrakt og sikre, at de nødvendige forsikringer tegnes.

Bestyrelsen er samtidig bemyndiget til at optage den nødvendige finansiering i form af kreditforeningslån op til 1,7 mio. kr. med max. 30 års løbetid.

Øvrige vilkår er som ovenfor beskrevet.

Ad 7. Fremleje af andelslejligheder

Christian Bennetzen orienterede om vedtægternes bestemmelser omkring fremleje, der er uklar da der ikke foreligger egentlige retningslinier.

Spørgsmålet blev drøftet herunder fastlæggelse af krav og muligheder i den forbindelse samt tidsbegrænsning.

Bestyrelsen sammenfattede at udgangspunktet er de almindelige lejelovsbestemmelser vedrørende tidsbegrænsning og evt. længerevarende rejser.

Bestyrelsen vil fremkomme med et oplæg til behandling ved en efterfølgende generalforsamling med henblik evt. tillæg til vedtægterne.

Spørgsmål omkring Airbnb blev herefter drøftet og bestyrelsen vil overveje om der skal være særskilte bestemmelser om dette.

Ad 8. Valg

Bestyrelsesmedlem Torben Antal var eneste medlem der var på valg.

Torben Antal var villig til genvalg og blev genvalgt.

De nuværende 2 suppleanter Kim L. Ettrup og Mads Langager Larsen var begge villige til genvalg og blev enstemmigt genvalgt.

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 2019)
BM	Anne Rose Petersen	Ole Suhrs Gade 2, 2. th.	(På valg 2018)

Suppleanter:

	Kim L. Ettrup	Øster Farimagsgade 13,2.th.	(På valg 2018)
	Mads Langager Larsen	Ole Suhrs Gade 2,4. th.	(På valg 2018)

Ad 9. Eventuelt

Udover en præsentation af andelsboligens andelshavere var der ikke punkter til behandling under eventuelt.

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

--oo0oo--

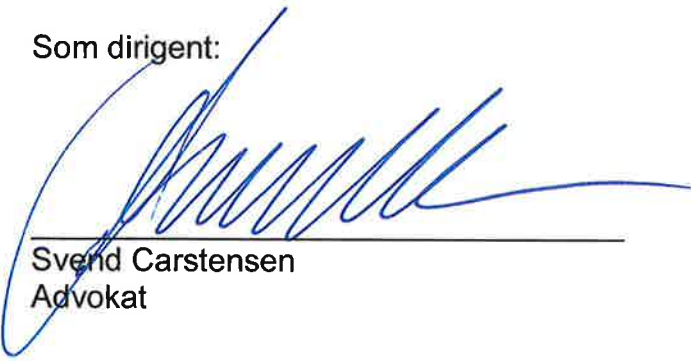
København, den 7, 4 2017

København, den / 2017

Som dirigent:

Som formand for bestyrelsen:

Godkendt af bestyrelsen
pr. mail 06.04.2017


Svend Carstensen
Advokat

Godkendt af bestyrelsen