

A/B Matr.nr. 206 Nørrevold

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2018

År 2018 mandag den 16. april, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Matr.nr. 206 Nørrevold i Rørholmsgade 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 16 ud af foreningens 22 medlemmer, hvorfor det fornødne antal medlemmer var fremmødt til, at der kunne træffes endelig beslutning vedrørende punkt 5, der kræver kvalificeret flertal i henhold til vedtægterne.

Mødt eller repræsenteret var andelslejlighed nr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 21 og 22.

Dagsorden var i henhold til revideret indkaldelsen således:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
 - 2.1 Status på altanprojekt.
 - 2.2 Drøftelse af kommende vedligeholdelsesprojekter.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab. *Årsregnskabet eftersendes.*
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.

Evt. forslag skal være bestyrelsen i hænde senest 09.04.2018 og bedes fremsendt pr. mail: bestyrelse1353@hotmail.com

 - 5.1 Forslag om ændring af vedtægter vedr. fremleje. *Forslaget eftersendes.*Bestyrelsen ønsker tillige principiell drøftelse vedr. AirBnB under dette forslag.
6. Valg.

På valg er: Christian Bennetzen og Anne Rose Petersen.
Herudover består bestyrelsen af Torben Antal.
Tillige skal der vælges 2 suppleanter.
7. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent.

Se ovenstående.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand Christian Bennetzen aflagde bestyrelsens beretning for det forløbne år og takkede for den store deltagelse ved arbejdsdagen i oktober 2017 og oplyste samtidigt at der vil blive indkaldt til en fornyet arbejdsdag i efteråret 2018.

Andelshaverne blev opfordret til at sende forslag til ting, der evt. kunne laves på arbejdsdagen.

Bestyrelsesformand Christian Bennetzen orienterede endvidere om, at en defekt tagrende er repareret, internettet er udskiftet og der er lavet et mindre vvs-arbejde på ejendommen.

Fortrapperne er under renovering og således, at Øster Farimagsgade er færdig, hvorimod Ole Suhrs Gade afventer de sidste arbejder.

Trappevasken er blevet udskiftet med nyt selskab og det virker allerede som om dette selskab er bedre.

Der er desværre konstateret rotter i kælderen, grundet et defekt afløbsrør, men det er ved at blive ordnet på nuværende tidspunkt.

I løbet af 2018 vil taget blive tjekket som en løbende kontrol for sikring af tæthed.

Med henvisning til foreningens hjemmeside blev det oplyst, at denne opdateres bedst muligt.

Ad 2.1 Status på altanprojekt.

Anne Rose Petersen oplyste om fremdriften med altanprojektet.

Der er kommet en hovedbyggetilladelse og de statiske beregninger er indleveret til kommunens godkendelse, men altanerne forventes ikke klar til sommeren 2018, som tidligere håbet. Der er dog stadig en mulighed for, at de kommer op i efteråret/vinteren 2018.

Det undersøges sideløbende om det evt. vil være muligt også at sætte altaner på stuelejlighederne.

Da radiatorerne mange steder skal flyttes, vil nærmere orientering omkring dette og tilbud blive fremsendt de enkelte beboere efterfølgende.

Ad 2.2 Drøftelse af kommende vedligeholdelsesprojekter.

Bestyrelsesformand Christian Bennetzen orienterede om, at bestyrelsen overvejer den fremtidige vedligeholdelse for 2018/19, hvor det forventes at der vil blive igangsat arbejder omkring bagtrapper.

Herudover forventes det, at ejendommens vinduer formentlig skal males indenfor de nærmeste år.

Bestyrelsen undersøger nærmere om, hvorvidt det er omkostningsmæssigt forsvarligt at isolere etageadskillelserne.

Efter afklarende spørgsmål blev beretningen med underpunkter 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 2017 med hovedposter, der samlet viste et overskud på kr. 204.709, 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. 35,25 mod sidste års 31,32.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt, herunder fastlæggelse af andelskronen.

Andelskronen andrager herefter kr. 35,25 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 2018.

Det samlede budget andrager boligafgifter med kr. 1.095.800, 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, boligafgiften fortsat pr. 1. januar 2019 stiger med 3%.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt og således at boligafgiften pr. 1. januar 2019 i henhold til tidligere beslutninger stiger med 3%.

Ad 5. Forslag

Bestyrelsesformand Christian Bennetzen orienterede om forslaget til vedtægtsændringer vedrørende udlejning.

Bestyrelsen har med baggrund i beslutningen på generalforsamlingen 2017 udarbejdet det fremsendt forslag, som er i tråd med ABF's standardvedtægter.

Ændringen ændrer ikke ved retten til at leje et værelse ud.

Det stillede forslag blev enstemmigt vedtaget med samtlige fremmødte stemmer.

Herefter blev andelshavernes holdning til udlejning via f.eks. AirBnB drøftet og herunder om bestyrelsen skal arbejde på at fastsætte vilkår.

Det var bl.a. omfanget og retten til udlejning, evt. vedtægtsmæssige begrænsninger i den tidsmæssige ret samt hvorvidt denne udlejning skaber utryghed i opgangene de blev drøftet.

På baggrund af de tilkendegivelser vil bestyrelsen se på, hvorledes en formulering vedrørende tidsbegrænsning, støj og pligt til oplysning kan formuleres til konkret forslag til fremlæggelse ved generalforsamlingen i 2019.

Hvorledes en formulering vedrørende tidsbegrænsning, forbud mod erhvervsudlejning, begrænsning af støj, konsekvenser ved klager og pligt til oplysning vedrørende udlejning til foreningens andre beboere m.v. kan formuleres.

Ad 6. Valg

Bestyrelsesformand Christian Bennetzen og bestyrelsesmedlem Anne Rose Petersen var på valg.

Begge var villige 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 2020)
BM	Torben Antal	Ole Suhrs Gade 2, 4.tv.	(På valg 2019)
BM	Anne Rose Petersen	Ole Suhrs Gade 2, 2. th.	(På valg 2020)

Suppleanter:

	Kim L. Ettrup	Øster Farimagsgade 13,2.th.	(På valg 2019)
	Mads Langager Larsen	Ole Suhrs Gade 2,4. th.	(På valg 2019)

Ad 9. Eventuelt

Der blev forespurgt til, hvorvidt opgangene ville blive malet i forbindelse med den pågående renovering.

Bestyrelsen orienterede om, at man alene overvejer at male opgangen i Ole Suhrs Gade, da opgangen i Øster Farimagsgade er blevet på et senere tidspunkt end opgangen i Ole Suhrs Gade.

Maling vil dog afvente istandsættelsen af bagtrapperne, da malerarbejdet vil blive en integreret del af det samlede tilbud.

Bagtrappen vil blive istandsat med bl.a. opretning af trin.

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

--oo0oo--

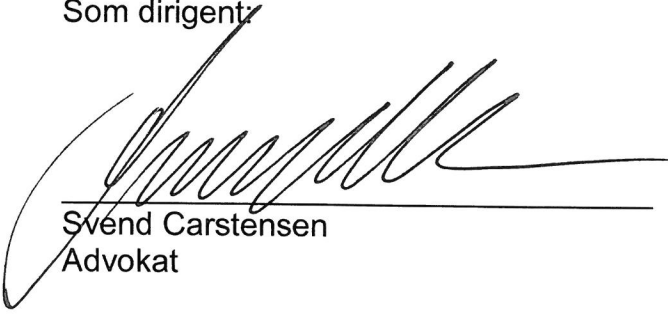
København, den 25^{te} 14 2018

København, den / 2018

Som dirigent:

Som formand for bestyrelsen:

Godkendt af bestyrelsen pr.
mail 23.04.2018


Svend Carstensen
Advokat

Godkendt af bestyrelsen