

A/B Matr.nr. 206 Nørrevold

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2019

År 2019 mandag den 29. april, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Matr.nr. 206 Nørrevold hos Anne Rose, Ole Suhrs Gade 2, 2. th., 1454 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 indvarslet 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 beslutning vedrørende punkt 5, der kræver kvalificeret flertal i henhold til vedtægterne.

Mødt eller repræsenteret var andelslejlighed nr.: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 22.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
 - 2.1 Året der er gået.
 - 2.2 Altanprojekt status.
 - 2.3 Igangværende og kommende projekter.
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.
 - 5.1 Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægterne vedr. korttidsfremleje som f.eks. AirBnB, jfr. drøftelse på sidste generalforsamling, vedlagt som bilag 2.

Evt. forslag skal være bestyrelsen i hænde senest 21.04.2019 og bedes fremsendt pr. mail: bestyrelse1353@hotmail.com

6. Valg.
På valg er: Torben Antal.
Herudover består bestyrelsen af Christian Bennetzen og Anne Rose Petersen.
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.

Ad 2.1 Året der er gået.

Det meste af tiden med bestyrelsesarbejde er gået med altanprojektet.

Bestyrelsen har skiftet vicevært og er tilfredse med den nye.

Årets arbejdsdag forløb godt, og der blev samtidig med afholdelse af generalforsamlingen indkaldt til næste arbejdsdag, der er den 8. september 2019.

Bestyrelsen kunne oplyse, at man er færdig med at skifte linoleum på fortrapper og bestyrelsesmedlem Torben Antal oplyste, at taget er eftergået og det er fundet i en rimelig stand. Når der skal males vinduer til næste år er det anbefalet, at lægge nyt tagpap, hvilket vil blive overvejet af bestyrelsen.

Ad 2.2 Altanprojekt status.

Bestyrelsesformand Christian Bennetzen orienterede om, at altanprojektet er godt i gang, og at den eksterne rådgiver styrer processen godt.

Tidsplanen er revideret, således at første ranke monteres i perioden 8.-15. maj 2019, anden ranke fra 16. maj til 7. juni 2019 og gadesiden fra 10. juni til 24. juni.

De håbede, at den nuværende tidsplan holder bedst muligt.

Det blev endvidere oplyst, at der opstod en tvist med gårdlauget omkring etablering af altaner i stueetagen, idet gårdlauget ikke mener, at Københavns Kommune har været beret-

tiget til at give en byggetilladelse til altaner i stueplan, da dette reelt indskrænker gårdens fællesareal.

Gårdlauget har indbragt kommunens byggetilladelse for Byggeklageenheden i Nævnenes Hus, som dog har en sagsbehandlingstid på 24 måneder. Denne klage har ikke opsættende virkning. Gårdlavet forventer desuden at ville udtage stævning omkring spørgsmålet, såfremt man ikke får medhold i klagesagen, og bestyrelsen oplyste, at der er hentet et prisoverslag fra Altan.dk, og såfremt stuealtanerne skal nedtages og omdannes til franske altaner, vil det medføre en ekstra omkostning på ca. kr. 150.000.

Ad 2.3. Igangværende og kommende projekter.

Bestyrelsesformand Christian Bennetzen orienterede om, at det næste større projekt er maling af vinduer, der er nødvendig og vil være et af de større projekter, der skal forberedes til 2020. Der er endvidere indhentet tilbud på renovering af bagtrapper og bestyrelsen ønskede også at dette skulle ske i 2020. Samtidig var maling af fortrapper også en mulighed i 2020.

Der blev spurgt til, om bagtrapper skulle afvente en afklaring omkring ønsket om evt. nedlæggelse af bagtrappe.

Bestyrelsen meddelte, at den vil tage spørgsmålet omkring evt. nedlæggelse af bagtrapper med i overvejelserne om, hvorvidt en større renovering af bagtrapperne skal igangsættes.

Herefter blev bestyrelsens beregning enstemmigt godkendt.

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

Advokat Svend Carstensen gennemgik det af revisor udarbejdede årsregnskab for 2018 med hovedposter, der samlet viste et overskud på kr. 124.773, 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. 37,74 mod sidste års 35,25.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt, herunder fastlæggelse af andelskronen.

Andelskronen andrager herefter kr. 37,74 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 2019.

Det samlede budget andrager boligafgifter med kr. 1.128.700, der i henhold til tidligere beslutning er steget med 3% pr. år med virkning fra 1. januar.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget og således at boligafgiften pr. 1. januar 2020 i henhold til tidligere beslutninger stiger med 3%.

Ad 5. Forslag.

Bestyrelsesformand Christian Bennetzen orienterede om forslaget til vedtægtsændringer vedrørende udlejning, der er fremsat som følge af sidste års generalforsamlingsbeslutning. Det fremlagte forslag er i overensstemmelse med de retningslinjer fra ABF, der anbefales.

Der blev fremsat indsigelser over for bestemmelsen om 3 uger, idet det var et ønske at få sat det til 6 uger.

Længden af udlejningsmulighed blev drøftet.

Efter drøftelse blev det besluttet at afstemme om, hvorvidt der endeligt skulle afstemmes om en vedtægtsændring indeholdende 6 ugers ret til udlejning eller 3 ugers ret til udlejning.

4 stemte for 6 uger og 8 stemte for 3 uger, hvorefter det endelige forslag til afstemning er det af bestyrelsen fremlagte forslag om 3 ugers udlejningsret.

Forslaget blev sat til afstemning. For stemte 11, imod stemte 6. Da der således ikke var mindst 2/3, der stemte for forslaget, er forslaget nedstemt, og der vil således herefter ikke være ret til korttidsudlejning/udlejning via AirBnB eller tilsvarende portaler, jfr. de gældende vedtægter.

Ad 6. Valg.

På valg var bestyrelsesmedlem Torben Antal, der var villig til et genvalg.

Nuværende suppleant, Kim L. Ettrup var villig til genvalg og herudover stillede Nils Ferslev op til valg.

Alle blev enstemmigt valgt.

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 2021)
BM	Anne Rose Petersen	Ole Suhrs Gade 2, 2. th.	(På valg 2020)

Suppleanter:

	Kim L. Ettrup	Øster Farimagsgade 13,2.th.	(På valg 2020)
	Nils Ferslev	Ole Suhrs Gade 2,1. th.	(På valg 2020)

Ad 9. Eventuelt

Da der ikke var punkter, der ønskes tilføjet referatet, blev generalforsamlingen hævet.

--oo0oo--

København, den 11 / 6 2019

København, den / 2019

Som dirigent:

Som formand for bestyrelsen:

Godkendt af bestyrelsen pr.
mail 15. maj 2019


Svend Carstensen
Advokat

Godkendt af bestyrelsen