768 – A/B Parkhusene II
Referat af ordinær generalforsamling – 11.4.2019

År 2019 den 11. april afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Parkhusene II. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab, lovpligtigt bilag 4 for nøgletal og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelskroneværdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. *Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften fastholdes uændret i forhold til 2018, dvs. at den er ekstraordinært nedsat med 60.000 kr. i år 2019. Tilsvarende ekstraordinære årlige nedsættelser forventes også i årene 2020 og 2021. Bestyrelsen foreslår desuden, at foreningens nuværende 2,5 % kontantlån på opr. 8.996.000 kr. og en restløbetid på 25½ år omlægges pr. 1.7.2019 til et nyt 1,5 % kontantlån. Der vil ved en omlægning med uændret løbetid kunne opnås en beregnet, årlig ydelsesbesparelse på 44.210 kr., og der vil ved en omlægning med en løbetidsforlængelse til 30 år kunne opnås en beregnet, årlig ydelsesbesparelse på 93.962 kr. de første 25½ år.*
5. Indkomne forslag:
   - Administrator foreslår at afskaffe andelsbeviserne. Det kræver en ændring af vedtægtens § 7.3 som i givet fald skal erstattes af følgende nye bestemmelse.

     "Der udstedes eller transporteres ikke andelsbeviser i forbindelse med salg af andele, da det er købsaftalen der danner grundlag for overdragelsen af andelen, og indskud vil fremgå af købsaftalen, ligesom indskud også fremgår af foreningens årsrapport"
6. Valg af formand for bestyrelsen (såfremt denne er på valg).
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af 2 suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt.

Ad 1
Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der var mødt 7 andelshavere og der forelå endvidere 2 fuldmagter. Dermed var 9 ud af i alt 13 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var indkommet forslag fra Rikke Eriksen til omlægning af foreningens rentetilpasnings til behandling under dagsordenens punkt 4.

Søren Kornum blev desuden valgt til referent.

Ad 2
Formand Isabel Brandt Jensen forelagde bestyrelsens beretning, som forelå skriftligt og er vedhæftet referatet.

Kenneth Nissen 87, st.th. bad bestyrelsen rekvirere hjælp i ejerforeningen til at få gang i lejlighedens emhætte.

Bestyrelsens beretning godkendtes enstemmigt.

Ad 3
Søren Kornum forelagde foreningens årsregnskab for 2018

Regnskabet udviste et likviditetsunderskud på kr. 58.793 efter afdrag på prioritetsgælden, som havde andraget kr. 312.409. Driftsresultatet afveg med ca. -16 tkr. i forhold til budgettet på grund af uforudset højere ejendomsskat.

Penneo dokumentnøgle: LB4GE-D5VEB-8KI1D-PLBQE-EG4WJ-18S1N

Foreningens formue kunne ultimo 2018 opgøres til kr. 6.744.380, hvilket gør det muligt at forhøje andelskronen fra 2,519992 til 2,598533

Regnskabet for 2018 og en forhøjelse af andelsværdien til 2,598533 godkendtes enstemmigt.

Søren Kornum forelagde herefter den lovpligtige bilag 4-skema med nøgleoplysninger.

Efter dagsordenens punkt 3 blev generalforsamlingen suspenderet for at give plads til en præsentation af ejerforeningens planer om at installere fibernet i ejendommen. Sagen forelægges senere på ekstraordinært indkaldt generalforsamling. Administrator blev bedt om at kontakte ejerforeningens administrator for at få tilsendt al korrespondance om sagen til omdeling blandt andelshaverne.

Ad 4
Søren Kornum forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2019, som var opstillet under forudsætning af uændret boligafgift i forhold til 2018. Det indebærer, at boligafgiften fortsat er nedsat med 60.000 kr. hvilket er en ratetilbagebetaling af tidligere for meget betalt ejendomsskat.

Det udsendte budget skal korrigeres med hensyn til fællesudgiftsbetalingen til ejerforeningen, da ejerforeningens generalforsamling netop har besluttet at lade fællesudgifterne stige med 5 %

I forbindelse med punktet havde bestyrelsen stillet forslag om at omlægge foreningens nuværende 2,5 % kontantlån til et nyt 1,5 % kontantlån med enten uændret restløbetid på 25 år eller løbetidsforlængelse til 30 år. Det godkendtes enstemmigt at omlægge lånet med løbetidsforlængelse til 30 år samt at bemyndigede bestyrelsen til at underskrive alle for sagen nødvendige dokumenter. Den forventede besparelse ved den valgte omlægning andrager ifølge BRFKredit årligt 93.962 kr. Som følge af besparelsen godkendtes det derfor at nedsætte boligafgiften før fradrag af ratetilbagebetaling af ejendomsskat med 8 % med virkning fra 1.7.2019.

Det indsendte forslag fra Rikke Eriksen om omlægning af foreningens afdragsfrie rentetilpasningslån på kr. 5.760.000 til et 30-årigt fastforrentet 1,5 % kontaktlån blev ikke vedtaget. En omlægning på nuværende tidspunkt ville medføre en beregnet årlig nettoforhøjelse låneydelsen med ca. 197.000 kr. Ved afstemningen om forslaget stemte 1 for omlægningen, 1 stemte blankt og 7 stemte imod

Budgettet for 2019 godkendtes herefter enstemmigt ovenstående 2 ændringer.

Ad 5
a. Vedtægtsændring § 7.3.
Forslaget om afskaffelse af andelsbeviser godkendtes enstemmigt og endeligt med kvalificeret flertal.

Ad 6
Susanne Helmgaard Hagge nyvalgtes som formand for foreningen for 2 år.

Ad 7
Bestyrelsesmedlem Mikael Belstrup genvalgtes for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Susanne Helmgaard Hagge	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Mikael Belstrup	2 år
	Jakob Pilgaard Pedersen	1 år

Ad 8
Som suppleant genvalgtes Heidi Robinson for 1 år.

Penneo dokumentnøgle: LB4GE-D5VEB-8KI1D-PLBQE-EG4WJ-18S1N

Ad 9
Revisionsfirmaet Revision Vadestedet fra Næstved genvalgtes som revisor.

Ad 10
Bestyrelsen blev bedt om at gøre ejerforeningens bestyrelse opmærksom på, at internet og emhætte i lejligheden 89, 5.th. ikke virker og at beboere ønsker sin internetforbindelse og emhættefunktion retableret.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.35.

Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.

Penneo dokumentnøgle: LB4GE-D5VEB-8KI1D-PLBQE-EG4WJ-18S1N

Generalforsamling Andelsforeningen Parkhusene 2, den 11.4.2018

Beretning

Der begynder at være ting på ejendommen, der skal laves. Udskiftninger fylder mere og mere. Budget 2019, 5% stigning i ejerbidrag, fra 1. maj 2019 og fremadrettet. Ca. 40.000 samlet mere om året.

Ejerforeningens Budget i 2019 - vil gerne lægge ca. 100.000 til henlæggelser, som man så kan bruge af når der kommer en vedligeholdelsesplan. Vi kan bruge 216.000 i år på vedligehold, og derefter er der alligevel 600.000 på egenkap.

Vedligeholdelsesplan 2019 og årene derefter.

a. Reparation af utæt vindue konstruktion på tagterrassen, inkl. nye strøer og tagpap

Tagterrassen konstruktion, der kommer vand ned i lejl. På 6. Sal i nr. 85. (Heidis lejl). Thomas har besigtiget det. Vi ved ikke hvad det vil koste at lave taget - gulvet på tagterrassen skal op og skifte strøerne ud. Tagpap nedenunder kan man så én gang for alle lave. Vi ved ikke hvad det vil koste. Det har 1. Prioritering. Thomas indhenter tilbud.

b. Udskiftning af ventilationsmotorer på taget, 6 x ca. kr. 30.000 Affaldsskakter renses 1 gang årligt sammen med motorerne, har han fået tilbud på, så kan vi måske udskyde udskiftningen af motorerne, måske bare med et år.

c. Automatiske døre til hovedindgangen, ca. kr. 100.000

Det er besværligt at det er afhængigt af vejret om dørene lukker ordentligt. Evt. Med en Brik løsning.

d. Udskiftning af sliddele i elevatorerne

Kommer løbende.

e. Vedligeholdelse af tagpap på taget

Tagpap holder ikke evigt, så det vil komme på et tidspunkt.

f. Automatisk aflæsning af varme/vand målere

Kunne være rart, men kun hvis der er masser af penge.

Fibernet – Michael fra ejerforeningen kommer og fortæller.

Fiberby. 120 kr. Om måneden. Vi ejer så infrastrukturen. Installationen kan ikke lade sig gøre. + 50 kr. Om mdl. I et par år for installationen.

G. Faldstammerne # Nr. 83 Det er installeret forkert - det er nu blevet lavet. Servicelem i kælderen.

Penneo dokumentnøgle: LB4GE-D5VEB-8KI1D-PLBQE-EG4WJ-18S1N

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jakob Pilgaard Pedersen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-711180628891
IP: 185.107.xxx.xxx
2019-04-29 15:38:53Z
NEM ID

Susanne Helmgaard Hagge
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-102254469430
IP: 5.186.xxx.xxx
2019-04-29 18:57:05Z
NEM ID

Søren Kornum
Dirigent
På vegne af: By & Bolig Administration APS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 188.179.xxx.xxx
2019-04-30 06:16:09Z
NEM ID

Søren Kornum
Referent
På vegne af: By & Bolig Administration APS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 188.179.xxx.xxx
2019-04-30 06:16:09Z
NEM ID

Mikael Belstrup
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-828533105504
IP: 212.27.xxx.xxx
2019-05-01 11:22:34Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: LB4GE-D5VEB-8KI1D-PLBQE-EG4WJ-18S1N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**