Advokatfirmaet
NICOLAI GIØDESEN
I.C. Mortensens Eftf.

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13
Telefax 33 15 84 48

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Giro 9 06 47 37
CVR Nr. 69 63 23 19

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2010, torsdag den 15. april kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Parkhusene II. Generalforsamlingen blev afholdt i stueetagen i Parkhusene I.

Til stede var: 7 andelshavere var repræsenteret.

Endvidere deltog: Advokatfuldmægtig Anders Nørgaard Sørensen (ANS) fra administrationen.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab og andelskroneværdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af formand til bestyrelsen.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af 2 suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Ad dagsordenens punkt 1. - Valg af dirigent og referent.

Til dirigent valgtes ANS, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Samtidigt valgtes ANS som referent.

E-mail: advokat@ngadvokat.dk

Ad dagsordenens punkt 2. - Godkendelse af bestyrelsens beretning.

Omlægning af lån
Formanden havde sammen med administrator brugt en del tid på at undersøge muligheden for at omlægge foreningens lån. Det syntes at ville lykkes. ANS oplyste, at administrator fortsat afventede endelig afgørelse fra kreditforeningen.

Forbud mod muskelhunde
Pernille Blicher Madsen oplyste, at der ved generalforsamling for E/F Parkhusene var fremsat forslag om forbud mod muskelhunde. Medlemmerne diskuterede, hvorledes der skulle stemmes på E/F generalforsamling, herunder om man blot skulle afvente, at den nye hundelov ville blive vedtaget af Folketinget, der i såfald ville løse problemet. Medlemmerne vedtog enstemmigt, at der skulle stemmes for, at hunde, der fremgik af listen i betænkningen, skulle forbydes.

Utætheder ved tagterrassen:
Et medlem spurgte til, om utæthederne ved tagterrassen var blevet udbedret. ANS oplyste, at entreprenøren havde foretaget udbedring af skaderne, så problemet burde være løst. Formand for ejerforeningen kunne give mere besked om, hvilke konkrete udbedringsarbejder, entreprenøren havde foretaget.

5-års-gennemgang
Denne skulle afholdes i efteråret. Bestyrelsen oplyste, at det enkelte medlem selv skulle gøre opmærksom på evt. fejl og mangler ifm. 5-års-gennemgang.

Skraldeskakten:
Bestyrelsen indskærpede, at affaldsskakten kun måtte anvendes til affald, der var egnet hertil.

Rygeforbud
Et medlem opfordrede til, at der blev opsat skilte i opgang ene, der forbød rygning. Pernille Blicher Madsen ville foreslå det på den forestående generalforsamling i ejerforeningen.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3. - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab og andelskroneværdi.

ANS gennemgik årsregnskabet for 2009 i hovedposter – driftsresultatet udviste et beskedent underskud på kr. 28.460,00.

Andelsværdien i note 4 var baseret på en ajourført ejendomsmægler- og valuarvurdering af 11.03.2010 på kr. 29,5 million og udviste således, at andelskronen var vurderet til det samme som sidste år på kr. 2,32.

Herefter blev årsregnskabet og andelsværdien på 2,32 enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 4. - Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Anders Nørgaard Sørensen gennemgik budgettet for 2009, som indebar en stigning i fællesbidraget på 5 %. Stigningen ville blive opkrævet pr. 1. juni 2010 med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2010.

Formanden oplyste, at budgettet var lagt med forudsætning om, at foreningen fik lov til at omlægge foreningens kreditforeningslån.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt dog således, at der skulle indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling med budgettet på dagsorden, såfremt foreningen ikke fik lov til at omlægge lånet i ejendommen. Såfremt låneomlægningen blev gennemført, blev bestyrelsen bemyndiget til at omlægge lånene mest hensigtsmæssigt efter anbefaling fra kreditforeningen og administrator.

Ad dagsordenens punkt 5. - Indkomne forslag.

Bestyrelsen havde stillet et forslag vedr. ændring af vedtægternes § 3.1, hvor der skulle tilføjes:

"...eller som har overtaget lejligheden på tvangsauktion, idet auktionskøber er forpligtet til at videresælge lejligheden inden 6 måneder fra overtagelsen, såfremt auktionskøber ikke selv flytter ind i lejligheden, jf. under alle omstændigheder vedtægternes §15."

ANS henviste til en landsretsdom, som forhindrede en bank i at købe en pantsat andelslejlighed på tvangsauktion og oplyste, at han havde anbe-falet vedtægtsændringen, da det ville lette andelshavernes belåningsmulighed og salgsmulighed, idet bankerne således kunne påregne at få lov til at overtage en pantsat andelslejlighed og derefter videresælge den.

Inden der blev stemt om forslaget gjorde ANS opmærksom på, at dette ikke var udsendt rettidigt 4 dage forinden, som foreskrevet i vedtægterne. Blandt de deltagende på generalforsamlingen var der dog enighed om at fremme forslaget.

Forslaget blev enstemmigt godkendt, men da forslaget krævede kvalificeret flertal og 2/3 af medlemmerne ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, kunne forslaget først vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 af de fremmødte, uanset hvor få der mødte.

Ad dagsordenens punkt 6. - Valg af formand.

Til formand genvalgtes enstemmigt for 2 år:

Karina Halberg Møller, Edvard Thomsens Vej 89, 1. tv.

Ad dagsordenens punkt 7. - Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Til bestyrelsen valgtes enstemmigt for 2 år:

Pia Abbelgaard Olsen, Edvard Thomsens Vej 89, 5. th.

Herudover består bestyrelsen af:

Pernille Blicher Madsen, Edvard Thomsens Vej 87, 5. tv.

Ad dagsordenens punkt 8. - Valg af 2 suppleanter.

Til henholdsvis 1. og 2. suppleant valgtes/genvalgtes enstemmigt:

Søren Wulf, Edvard Thomsens Vej 83, 1. th.
Isabel Brandt, Edvard Thomsens Vej 83, 5. th.

Ad punkt 9. - Valg af revisor.

Til revisor genvalgtes enstemmigt:

Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen
Statsautoriserede og Registrerede Revisorer
Rosenkæret 11C, 2. sal, 2860 Søborg

Ad punkt 10. - Eventuelt.

Fodtøj foran dørene:
Et medlem nævnte, at mange stillede fodtøj mm. ude foran deres hoveddøre. Der var enighed om, at det var ok med et enkelt par el.lign., men man burde ikke bruge gangene som garderobe. Der var således enighed om, at dette burde blive påtalt overfor medlemmer, der stillede mange sko mv. ude på gangarealerne. ANS oplyste tillige, at det formentligt var i strid med brandmyndighedernes anvisninger at bruge gangene som opbevaringsplads.

Dørspion:
Et medlem påpegede, at det ville være rart at få indsat dørspion i døren. Der var enighed om, at det var ønskværdigt at få indsat en dørspion.

Støj fra fester mm.:
Et medlem syntes, at der var en del støj fra fester mv. Pernille oplyste, at beboeren 87, 2. th., der var værst, havde fået en påtale fra administrator. Beboeren i 83, st. tv havde også en meget højlydt adfærd. ANS lovede, at administrator ville rette henvendelse til bestyrelsen mhp. at tage hånd om sagen i 83. st. tv.

Affald efter gymnasiefester på foreningens arealer:
Gymnasiet havde hovedsagligt selv taget hånd om sagen bl.a. ved, at eleverne selv kom og ryddede op efter festerne.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 19.12.

Som dirigent:

Anders Nørgaard Sørensen

ANS den 16. april 2010

Som formand:

Karina Halberg Møller