

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE I/S

ROSENBORGGADE 3 • 1130 KØBENHAVN K • TELEFON +45 3311 6364 • TELEFAX +45 3311 9125

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk • CVR 35309187 • Danske Bank reg. 4183 kontonr. 4777181769

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2016, den 14. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Grenågade 8. Generalforsamlingen afholdtes hos Advokaterne i Rosenborggade, Rosenborggade 3, 1130 København K.

8 andelshavere ud af 11 andele var repræsenteret, heraf var 4 repræsenteret ved fuldmagt. Fra administrator mødte Lars Jørgen Nielsen.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag
 - 5.1 Forslag fra bestyrelsen:

Tilføjelse til vedtægternes §10 – vedligeholdelse af entredøre.
Andelshavere der ønsker at udskifte entredør for egen regning, kan ansøge bestyrelsen om et tilskud på kr. 5.000.
Bestyrelsen kan tillade udskiftning og give tilskud, forudsat at der vælges en af bestyrelsen valgt dørtype - begrundelse er vedhæftet indkaldelsen.
 - 5.2 Forslag fra bestyrelsen:

Bestyrelsen foreslår at der indhentes og anvendes en valuarvurdering ved beregningen af andelskronen, dog med et loft for stigning på 25% i forhold til seneste andelskrone.
Beregningen kan til en hver tid ændres til igen at have den offentlige vurdering som grundlag - begrundelse er vedhæftet indkaldelsen.
 - 5.3 Bestyrelsen foreslår ny § 29, stk. 1-4, nuværende § 29 bliver herefter § 30 osv.
 - Stk. 1 Kommunikation, såsom indkaldelser, meddelelser og opkrævninger kan sendes som fysisk brev eller som e-mail.
 - Stk. 2 Regnskaber, vedtægter og forslag, fx i forbindelse med generalforsamling, kan fremlægges på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen kan via mail give andelshaverne meddelelse om, at der er dokumenter på hjemmesiden.
 - Stk. 3 Andelshaverne skal oplyse e-mailadresse til bestyrelsen. Andelshaver har ansvaret for, at alle ændringer i kontaktoplysningerne bliver meddelt bestyrelsen straks muligt.
 - Stk. 4 Indkaldelse til møder og andre væsentlige informationer skal bekendtgøres ved opslag, så andelshavere, der ikke har e-mail, har mulighed for at rekvirere materialet hos bestyrelsen eller administrator

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

6. Valg af bestyrelse
På valg er:
Formand: Henrik Juul
Bestyrelsesmedlem: Jonas Bertelsen
Suppleant: Mette Kielberg
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent og referent valgtes Lars Jørgen Nielsen (LJN).

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til bestemmelsen i vedtægternes § 16 om indkaldelse med mindst 14 dages varsel. Dirigenten erklærede generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde herefter sin beretning.

Altanprojektet er blevet færdigt, og i det store og hele er det forløbet efter planen, dog med et par knaster hist og pist. Efter den sidste altanfaktura blev betalt i marts 2016, havde vi kr. 398.000 tilbage i banken. Der er som følge af arbejdet med altanerne ikke gennemført store vedligeholdelsesarbejder i 2016.

I løbet af året er også ejendommens forsikringer blevet gennemgået, og vi er nu skiftet fra Tryg til Codan. Udover en årlig besparelse har vi endvidere fået dækning vedrørende bestyrelsesansvar.

Ved sidste generalforsamling oplyste administrator om et lovkrav om individuelle vandmålere på det varme vand inden udløbet af 2016. Det har siden vist sig, at kravet fra myndighedernes side var meget luftigt formuleret i forhold til undtagelser for at skulle gennemføre det. Vi vil nu bestille en gennemgang fra en rådgiver med forstand på den slags, og dette vil formentlig ende med, at foreningen ikke vil blive pålagt at gennemføre projektet, men vi skal hver især selvfølge fortsætte med at bruge vand med omhu, fx undlade at børste tænder med rindende vand samt holde blandingsbatteriet ved brusebadet på dets vandbesparende indstilling frem for at skrue helt op.

I løbet af året har der igen været ind- og udflytninger og endnu en er på vej, idet Jonas og Julie efter familieførøgelsen har valgt at fraflytte i løbet af sommeren 2016.

Kommende projekter bliver: Reparation af gesims båndet på facaden i ved 1. sal samt murerarbejde udendørs på sokkel og indvendig i kælderen.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Der var generelt tilfredshed med det gennemførte altanprojekt. Der er stadig kun enkelte problemer med kabelføring/TDC.

Der blev stillet spørgsmål til etablering af varmtvandsmålere. Administrator fremsender orientering til formanden.

Forsamlingen godkendte herefter beretningen.

Andelshaverne blev opfordret til at være meget forsigtige med at hælde vand på altanerne, da vandet løber ned til underboerne.

3. Årsrapport

LJN gennemgik årsrapport og konstaterede indledningsvist, at der var anmærkningsfri revisionspåtegning.

Resultatopgørelsen fulgte stort set 2015 budgettet, dog var der anvendt væsentlig mindre til vedligeholdelse end budgetteret. Årsresultatet blev derfor kr. 119.339 mod et budgetteret 0 resultat.

Fra aktiverne blev det bemærket, at væsentligste aktiv er foreningens ejendom, som er optaget til en offentlig vurdering på kr. 14.200.000. Der var tillagt værdien af altanprojektet på kr. 1,1 mio. Der var ved årsskiftet likvide beholdninger på ca. kr. 1 mio.

Fra passiverne blev det bemærket, at foreningen havde optaget et realkreditlån på ca. kr. 1 mio. til altanbyggeriet.

Efter enkelte spørgsmål og svar blev regnskabet godkendt enstemmigt.

Andelskronen var af revisor beregnet til kr. 158,65.

Andelskronen blev enstemmigt vedtaget til dette beløb, idet der samtidig blev givet administrator bemyndigelse til at omberegne andelskronen ved at tillægge den merværdi af foreningens ejendom, der måtte fremkomme, hvis forslaget senere på dagsordenen om at overgå til valuarvurdering blev vedtaget.

4. Drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

LJN gennemgik det udsendte likviditetsbudget og bemærkede, at der var budgetteret med en løbende årlig 2% stigning i boligafgift, som tidligere var vedtaget i foreningen.

Der var budgetteret med indtægter fra altanbidrag.

Der var indsat kr. 139.000 til vedligeholdelse, og resultatet blev herefter et 0.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag

Forslag 5.1:

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring blev drøftet, og det blev understreget, at der ikke var tale om tvang, men at der med forslaget ville blive mulighed for andelshavere, som selv ønskede at fremskynde udskiftning af entrédøre med et tilskud fra foreningen.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

Forslag 5.2:

Det blev oplyst, at planen var at rette henvendelse til EDC Erhverv med henblik på at indhente en valuarvurdering.

Forslaget indebar, at Jonas betaler for en første vurdering, og at foreningen derefter afholder omkostningerne til de løbende årlige valuarvurderinger.

Det blev oplyst, at foreningen efter den nuværende lovgivning vil kunne gå tilbage til at anvende offentlig vurdering som værdiprincip, hvis man på et tidspunkt måtte ønske dette.

Forslaget om at overgå til valuarvurdering blev enstemmigt godkendt, og administrator blev – som ovenfor beskrevet – bemyndiget til at foretage ændringen i andelskronen.

Forslag 5.3:

Forslaget om at overgå til digital kommunikation og indkaldelse og ændre vedtægterne i overensstemmelse hermed blev drøftet.

Andelshaver Annlise Meiner bad om at få tilsendt indkaldelser mv. som almindeligt brev også fremover.

Forslaget blev herefter enstemmigt godkendt.

6. Valg til bestyrelsen

Henrik Juul blev genvalgt, og Mette Kielberg blev valgt i stedet for Jonas Bertelsen, der fratradte på grund af fraflytning. Efter valg er bestyrelsen sammensat således.

Formand Henrik Juul	2 år
Bestyrelsesmedlem Mette Kielberg	2 år
Bestyrelsesmedlem Birte Brenet	1 år

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Der blev ikke valgt suppleant.

7. Valg af administrator og revisor

Administrator Advokaterne i Rosenborggade I/S blev genvalgt.

Som ny revisor valgtes Ecomentor. Den af foreningen tidligere valgte revisor havde overgivet arbejdet til Timevision Frederiksberg uden foreningens udtrykkelige accept, og man fandt endvidere, at samarbejdet var lidt tungt.

8. Eventuelt

Der var ikke noget at bemærke.

Dirigent og referent

21-4-2016



Lars Jørgen Nielsen

A/B Grenågade 8

Opsætning af altaner

Minaltan.dk:

		<u>Pris</u>	<u>Moms</u>	<u>I alt</u>
Fakt. 1731	Statiske beregninger og myndighedsprojekt	15.417,50	3.854,38	19.271,88
Fakt. 2183	Statiske beregninger og myndighedsprojekt	15.417,50	3.854,38	19.271,88
Fakt. 2188	Betaling ved opstart af byggeplads	103.372,00	25.843,00	129.215,00
Fakt. 2215	Betaling ved lev. af døre (206.744)			
	Betaling ved lev. af antaner (206.744)	413.488,00	103.372,00	516.860,00
Fakt. 2259	Betaling efter montage af døre (10 af 12 døre) = 0,83%	85.798,76	21.449,69	107.248,45
Fakt. 2312	Betaling efter montage af altaner (6 ud af 12) = 50% (51.686,00)			
	Restbetaling ved godkendt afleveringsforretning (6 ud af 12) = 50% (139.640,50)	191.326,50	47.831,63	239.158,13
Fakt. 2377	Betaling efter montage af døre (2 ud af 12) = 0,17% (17.573,24)			
	Betaling af montage af altaner (6 ud af 12) = 50% (51.683,00)			
	Restbetaling ved godkendt afleveringsforretning (6 ud af 12) = 50% (139.640,50)	208.899,74	52.224,94	261.124,68
	Betalt pr. 31. marts 2016	1.033.720,00	258.430,02	1.292.150,02

Ekstraarbejder:				
Fakt. 2251	Flytning af 3 gårdlamper og træk af nye kabler	4.245,20	1.061,30	5.306,50
Fakt. 2260	Merudgift indgang gennem anden port	8.000,00	2.000,00	10.000,00
Fakt. 2291	Allonge til entreprisaftale Inddragelse af tag ved kvistvinduer m.m.	129.000,00	32.250,00	161.250,00
	Ekstraarbejder i alt	141.245,20	35.311,30	176.556,50
	Betalt i alt pr. 31. marts 2016	1.174.965,20	293.741,32	1.468.706,52

Øvrige omkostninger:

	Byggesagsbehandling, KBH. Kommune	9.666,40	0,00	9.666,40
	Nøgler	72,00	18,00	90,00
	Nøgler	318,00	79,50	397,50
	Administrationhonorar	29.068,00	7.267,00	36.335,00
	Øvrige omkostninger pr. 31. marts 2016	39.124,40	7.364,50	46.488,90

Samlede betalte udgifter pr. 31. marts 2016 **1.214.089,60 301.105,82 1.515.195,42**