

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

Ejd. 167

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2017, den 10. maj kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Grenågade 8. Generalforsamlingen afholdtes hos Ellen Greir, Grenågade 8, st. tv.

5 andelshavere ud af 12 andele var repræsenteret. Fra administrator mødte Lars Jørgen Nielsen.

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 Bestyrelsen foreslår at vedtægternes § 24, stk. 2 ændres således.
Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
 - 5.2 Forslag fra Mette Keilberg på ændring af tv-pakker hos YouSee.
Den nuværende basispakke stiger med kr. 11,00 pr. måned til fordel for at fuldpakken falder jf. nedenstående oversigt.

	Nuværende priser	Ny aftale Priser	Opsige aftale
Basis pakke	147	158	249
Mellempakke	210	210	429
Fuld pakke	421	374	544
Boks	99	30	99

6. Valg af bestyrelse

På valg er:

Bestyrelsesmedlem: Birte Brenet

Suppleant: Posten er ledig.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

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:

Som lovet ved sidst års GF, har der været en murer forbi og lavet arbejde både indvendigt og udvendigt på ejendommen.

Endvidere har foreningen fået foretaget en rentabilitetsberegning vedr. installation af individuelle vandmålere. Denne vist at der pt. ikke ville være økonomi i at få dette arbejde udført.

Af større projekter i år vil være vinduesmaling samt udskiftning af vinduer i de 2 andele på 5. sal – i første omgang mod gaden. Vinduerne skiftes til vedligeholdelsesfri termovinduer med aluminiumsrammer.

Dette vil spare på udgifterne til stillads fremover, da der ikke længere skal sættes op til 5. sal mod gaden.

Mens der er stillads oppe, skal der endvidere udføres murerarbejde på gesimsbånd mellem stue/1.sal samt ved 4. sal.

Endelig skal sidst års reparationer af murværket i stuehøjde genmales efter afsaltning ligesom hovedtrappedøren skal males.

Øvrige projekter som nye hoveddøre samt renovering af hovedtrappen, kommer til at ske i nævnte rækkefølge og i det omfang tid og økonomien tillader det. Vi må se på økonomien efter vinduesudskiftning samt maling af øvrige vinduer.

Dog skal vi nok lave en lakering af repos og trapper til omkring 2. sal, da disse trænger meget.

- **Altaner**

Tid til 1 års gennemgang. Husk at I selv står for vedligeholdelse af træværket med teak olie.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

- **Vores nabo i nr. 10**

Foreningen i nr. 10 har omsider fået afsluttet deres syns- og skønssag omkring forkert udført arbejde ifm. omfangsdræn. Der er derfor udsigt til at arbejdet kan genoptages i løbet af denne måned og at mængden af parkerede cykler foran os vil falde.

- **Gården**

Det nuværende gårdlaug fungerer rigtig fint. Man har bl.a. taget administrationen hjem og dermed sparet medlemmerne for en større del af disse udgifter.

Et større projekt omkring opgradering af gårdmiljøet er under udarbejdelse. I dette arbejde deltager Birthe st. th., Ellen og Birte 4. tv. fra vores forening.

På den seneste GF i gårdlauget blev problemer med den stigende mængde pap som følge af øget brug af internet handel omtalt og der blev derfor indstillet til alle om at huske at slå sine papkasser sammen, evt. dele i mindre stykker så de kan komme ned i containerne til pap i sammenfoldet tilstand. Evt. plast og flamingo smides i dagrenovation beholdere.

Rotteproblemet i fællesgården er aftagende, men vær opmærksom på at benyt alle 4 containere i gården og IKKE kun de 2 forreste. Disse overfyldes ofte og efterlades med låg, der ikke kan lukkes = spisebord for rotter. Start som udgangspunkt altid med at benytte de 2 bagerste.

- **Skift EL målere**

Dong (Radius) er på vej med landsdækkende plan for udskiftning. Dette projekt forventes afsluttet i løbet af 2019.

Husk vi holder arbejdsdag den anden weekend i september, dog kun 1 af dage.

Endvidere den sædvanlige påmindelse om, at få hentet sit vasketøj i kælderen dagen efter ophængning!

Foreningen har ingen vicevært, men får kun udført vask af trapperne. Alle bør derfor være behjælpelige i det daglige med at fjerne affald på trapper og udenfor ejendommen i det omfang man støder på det.

Næste års generalforsamling bliver i **april** måned 2018.

Renovering af trappeopgang og udskiftning af døre drøftedes.

Bestyrelsen vil orientere andelshaverne om, hvilken dørtype og farve der bør vælges, hvis man selv vil udskifte indgangsdør til de enkelte lejligheder. Andelshavere, der ønsker at gøre dette, skal rette henvendelse til bestyrelsen og kan søge om kr. 5.000 i tilskud.

Der blev udtrykt ønske om, at generalforsamlingen fremover afholdes første tirsdag i april. Administrator skal melde tilbage herom.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Arbejdsdag for andelshaverne planlægges til afholdelse 2. weekend i september.

3. Årsrapport

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

Resultatopgørelsen fulgte stort set 2016 budgettet, dog var der anvendt væsentlig mindre til vedligeholdelse end budgetteret. Årsresultatet var derfor kr. 124.615 mod budgetteret kr. 18.000.

Ejendommen var ved valuarvurdering optaget til kr. 16.500.000 – en stigning på ca. kr. 1.200.000 i forhold til sidste år.

Der var ved årsskiftet likvide beholdninger på kr. 539.347.

Prioritetsgælden udgjorde kr. 901.960.

Andelskronen var af revisor beregnet til 167,589.

Efter enkelte spørgsmål blev regnskabet godkendt, og andelskronen fastsat til den af revisor beregnede.

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.

Formanden nævnte, at de afsatte kr. 50.000 til vedligeholdelse kunne vise sig utilstrækkelige, hvis vinduesmaling og istandsættelse af opgang blev gennemført i budgetperioden. Budgetposten blev derfor hævet til kr. 100.000.

Hvis planlagte omkostninger til istandsættelse overstiger dette beløb, skal der enten afholdes ekstraordinær generalforsamling eller indhentes skriftlig accept fra alle andelshavere.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

5. Indkomne forslag

Forslag 5.1:

Bestyrelsens forslag om at ændre vedtægternes § 24, stk. 2, således at den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb, blev diskuteret og enstemmigt vedtaget.

Da de nødvendige 2/3 andelshavere ikke var mødt, var forslaget kun foreløbig vedtaget og skal tages op på næste generalforsamling.

Forslag 5.2:

Mette Keilberg begrundede bestyrelsens forslag om at indgå en ny aftale med YouSee.

Den nye aftale ville være væsentlig billigere for brugere, der vælger fuld pakke eller boks. Aftalen er desuden væsentlig billigere, end hvis den opsiges, og andelshaverne hver for sig skal indgå aftale med YouSee.

Bestyrelsen blev enstemmigt bemyndiget til at indgå en ny aftale med YouSee.

6. Valg til bestyrelsen

Birte Brenet udtrykte stor betænkelighed med genvalg, men blev genvalgt for en 2-årig periode.

Som suppleant valgtes for en 1-årig periode, Charlotte Wegener. Dog under den forudsætning, at hun kun blev suppleant. Charlotte Wegener var ikke parat til at indtræde i bestyrelsen for nærværende.

Andelshavere opfordres til at stille op til bestyrelsen og bakke op om bestyrelsens arbejde.

Efter valg er bestyrelsen sammensat således.

Formand Henrik Juul	1 år
Bestyrelsesmedlem Mette Keilberg	1 år
Bestyrelsesmedlem Birte Brenet	2 år
Suppleant Charlotte Wegener	1 år

Det blev aftalt, at der fremover betales godtgørelse til bestyrelsen på kr. 3.000 til formanden, kr. 2.000 til øvrige medlemmer og kr. 1.000 til suppleant pr. år.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

7. Valg af administrator og revisor

Advokaterne i Rosenborggade I/S blev genvalgt som administrator.

Ecomentor genvalgtes som revisor.

8. Eventuelt

Der var ikke noget at bemærke.

Dirigent og referent



Lars Jørgen Nielsen