

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 2018, den 3. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Grenågade 8. Generalforsamlingen afholdtes hos administrator, Advokaterne i Rosenborggade I/S, Rosenborggade 3, 1130 København K.

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

Dagsorden:

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 Jon S. Nielsen om nyt stk.6 vedtægternes §12.
Hel eller delvis udlejning af andelen via Airbnb er ikke tilladt.
 - 5.2 Genfremsættelser af forslag fra bestyrelsen:
Ændring af vedtægternes §24, stk. 2, således at den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb.
6. Valg af bestyrelse

På valg er:
Formand: Henrik Juul
Bestyrelsesmedlem: Mette Keilberg
Bestyrelsesmedlem: Birte Brenet - Afgået uden for tur - for 1 år.
Suppleant: Charlotte Wegener
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

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.

Dørprojekt gennemført, og 7 hoveddøre samt 3 køkkendøre blev skiftet. De resterende 5 andele kan fortsat få kr. 5.000 fra foreningen til hoved og/eller køkkendør samt opnå fradrag på selvangivelsen for energiforbedring på arbejdslønnen.

I løbet af foråret påbegyndes vinduesmaling mod gaden, hvor også vinduerne på 5. sal udskiftes til nye alu-energivinduer, da de gamle ikke kan mere. Øvrige vinduer gennemgås, males og glaslister skiftes, hvor det skønnes nødvendigt. I forbindelse med dette arbejde udføres endvidere reparation af gesimsbåndet på facaden, ligesom underfacaden renses og males.

Kort før nytår røg den ene vaskemaskine på gulvet sammen med en del af vand- og strøminstallationer, og maskinen stod ikke til at rede. Vaskemaskinerne er efterhånden 15 år gamle, så tilbud på 2 nye maskiner er indhentet.

I samme periode var indhentning af priser på vindues- og facadearbejde i gang, og indtil den samlede pris for dette var kendt, ville det være svært at afse de kr. 74.000, som 2 nye maskiner koster.

Som det ses af budgettet, er der afsat kr. 500.000,- (dette er en maksimal pris) til vindues- og facadearbejdet, og for ikke at presse økonomien alt for meget har vi i en tid måtte nøjes med én maskine. Inden for de kommende måneder vil der formentlig være økonomi til at få købt de 2 nye maskiner.

Hovedtrappen trænger til lak på det første trappeløb, og dette vil forhåbentlig kunne gennemføres som en del af fællesarbejdet. Når der er økonomi til det, skal hele trapperummet males og samtlige trin oprettes og beklædes med linoleum, men dette vil foreningen først kunne overkomme næste år. Budgetrammen for dette er kr. 200.000.

Bestyrelsens prioritering af planlagte vindues- og facadearbejde, indkøb af vaskemaskiner og derefter trappeprojekt, var der enighed om.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Byggetekniskrådgiver Kristian Olesen havde anbefalet igangsættelse af vindues- og facadeprojektet.

Således er facade- og vinduesprojektet det først prioriterede.

Formanden understregede, at projekterne ville blive holdt inden for det budgetterede, idet der bl.a. er afsat kr. 500.000 til vindues- og facadearbejdet.

På denne måde ville investeringerne kunne holdes inden for budget og dermed ikke udløse boligafgiftsstigninger.

Efter en god drøftelse blev formandens beretning enstemmigt godkendt.

Der blev endvidere udtrykt ønske om, at der udarbejdes en kort vedligeholdelsesplan/oversigt, og bestyrelsen blev bemyndiget til at rekvirere dette.

3. Årsrapport

LJN gennemgik i hovedtal resultatopgørelsen og konstaterede, at udgifterne stort set fulgte budgettet

På indtægtssiden var som noget nyt medtaget tv-afgift, ligesom der under administrationsomkostninger var medtaget en nogenlunde tilsvarende udgift.

Posten dækkede dog ikke over realitetsforandringer.

Eneste væsentlige afvigelse var, at løbende vedligeholdelse var begrænset til kr. 23.864 mod budgetteret kr. 100.000.

Årets resultat var derfor kr. 140.993 – noget bedre end budgetteret.

Fra aktiverne blev det bemærket, at ejendommen er valuarvurderet til kr. 16.800.000, og at der på balancetidspunktet var likvide beholdninger på kr. 669.562.

Fra passivside blev det bemærket, at der var prioritetsgæld for kr. 881.083, hvilket var meget begrænset i forhold til aktivmassen.

Foreningens lån var et kontantlån med afdrag og fast rente, som var ca. 3%. Denne kunne nok fås billigere, men det var tvivlsomt, om omkostningerne i forbindelse med omlægningen ville modsvare besparelserne.

Bestyrelsen blev bemyndiget til at indhente tilbud på omlægning af lån til et nyt 30 års fastforrentet lån med afdrag og med et provenu på kr. 400.000.

Andelskronen var af revisor beregnet til 172,187. Sidste år var andelskronen 167,589.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev regnskabet enstemmigt godkendt, og andelskronen fastsat som beregnet af revisor til kr. 172,187.

4. Drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Formanden nævnte indledningsvist, at man fortsat foreslog boligafgiftsstigning på 2%.

Dirigenten gennemgik budgettet og understregede, at det vigtigste punkt var, at der var afsat kr. 500.000 til løbende vedligeholdelse, som allerede drøftet under formandens beretning.

Den ekstraordinære store vedligeholdelsesudgift førte til et budgetteret underskud på kr. 247.984, hvilket likviditeten sagtens kunne bære.

Budgettet med den vedtagne boligafgiftsstigning på 2% blev enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag

Forslag 5.1:

Forslag fra Jon S. Nielsen om nyt stk. 6 i vedtægternes § 12:

”Hel eller delvis udlejning af andelen via Airbnb er ikke tilladt.”

Flere fandt, at henvisningen til Airbnb var uheldigt, fordi der fandtes andre tjenester, som reelt ville føre til samme indhold. Derfor blev der fremsat ændringsforslag, så forslaget kom til at lyde således:

”Hel eller delvis udlejning af andelen til ferie- og fritidsmæssige formål, f.eks. via Airbnb eller lignende er ikke tilladt.”

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

Da der ikke var tilstrækkelige fremmødte, skal forslaget genfremsættes for at opnå endelig vedtagelse.

Forslag 5.2:

Der var tale om en genfremsættelse fra bestyrelsen, og formanden forklarede, at forslaget tidligere var vedtaget, således at generalforsamling skal afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb mod den nuværende ordlyd, som er 7 måneder.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Der var enstemmigt opbakning til forslaget, som herefter var vedtaget, og da der var tale om en andengangs behandling, var det endeligt vedtaget.

6. Valg til bestyrelsen

Formand Henrik Juul stillede ikke op til genvalg. I stedet valgtes Thomas Mølager Lehto.

Henrik Juul stillede op som bestyrelsesmedlem for 1 år i stedet for Birte Brenet, der var afgang uden for tur. Henrik Juul blev valgt. Bestyrelsesmedlem Mette Keilberg blev genvalgt.

Som suppleanter valgtes for en 1-årig periode, Anders Kjærgaard og Charlotte Wegener.

Efter valg er bestyrelsen sammensat således.

Formand Thomas Mølager Lehto	2 år
Bestyrelsesmedlem Mette Keilberg	2 år
Bestyrelsesmedlem Henrik Juul	1 år

Suppleant Charlotte Wegener	1 år
Suppleant Anders Kjærgaard	1 år

7. Valg af administrator og revisor

Advokaterne i Rosenborggade I/S blev genvalgt som administrator.

Ecomentor genvalgtes som revisor.

8. Eventuelt

Der blev udtrykt ønske om, at blade og magasiner leveret i opgangen ikke fjernes af andre end de var sendt til.

Dirigent og referent



Lars Jørgen Nielsen