

## **Generalforsamlingsreferat i Andelsboligforeningen Nørrebrogade 108**

Generalforsamlingen blev afholdt mandag d. 27. juni 2011 kl. 19.00 på foreningens adresse;

Nørrebrogade 108

2200 København N

Tilstede var følgende;

Lars Winther, 108 fh 2. th

Christian Rosenbech 108 fh 1, tv

Anna Bratholm, 108a 2. th

Julie Kaya, 108b 2. th.

Mehdi Pakideh, 108a, 1. tv.

Adam Wissum, 108a 3. tv.

Anne, for Nikolaj Jørgensen, 108a, 5

Mads Lundwall, 108b, 3. th.

Nicklas Bredeesen, 108a 4. tv.

Generalforsamlingen er hermed ikke beslutningsdygtig jf. 2/3 af de samlede stemmeberettigede andelshavere skal være tilstede.

1)

### **Valg af dirigent**

Alex Andersen blev enstemmigt valgt som dirigent.

Dirigenten indledte med at fastslå at generalforsamlingen var varslet og lovligt indkaldt samt at fastslå om generalforsamlingen er beslutningsdygtig.

Generalforsamlingen blev varslet skriftligt med opslag i opgangene til andelsboligforeningens andelshavere d. 29. maj 2011, altså 4 uger før planlagt afholdelse af generalforsamlingen.

Ingen indvendinger omkring den for sent afholdte generalforsamling.

Alle indkomne forslag er modtaget hos bestyrelsens formand senest 8 dage før datoen for generalforsamling. Samt offentliggjort d. 22. juni 2011, hvilket er tidligere end 4 dage end generalforsamlingens afholdelse.

2)

## **Bestyrelsens beretning**

Formanden berettede om årets gang i andelsboligforeningen.

Der har løbende været fokus på budgettet og den økonomiske udvikling i andelsboligforeningen. Af væsentlige investeringer har været installering af nye lamper i alle opgange, der aktiveres via censor. Dette er investeret med en øget besparelse fremadrettet, da det er el besparende lyspærer, der er opsat.

Der har i året været en positiv fremgang i deltagerantallet i forbindelse med deltagelse på arbejdsdagen. Dette har medvirket til at vi næsten har en "botanisk have" nede i gården, hvilket er særdeles velkommen, da det gør det mere hyggeligt og rart at bevæge sig rundt i. Den øgende deltagelse på arbejdsdagen, er medvirkende til, at der på næste arbejdsdag er behov for flere praktiske ting på programmet. Dette er absolut et luksusproblem for foreningen.

3)

### **Forelæggelse af regnskab, revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet**

Alex gennemgik årsregnskabet poster enkeltvis for generalforsamlingen. Af fremadrettede poster, der ændres, blev Pbs-gebyr benævnt, disse flyttes fra ApS til andelsboligforeningen.

Af andre bemærkninger vedrørende årsregnskabet blev følgende berørt;

Værdireguleringen af ejendom bliver værdiansat til anskaffelsessummen. Af andre muligheder kan værdiansættelse til seneste ejendomsvurdering. Anvendt regnskabspraksis forbliver uændret.

Andelsværdi er teoretisk idet markedsprisen reelt er lavere end værdiansættelsen.

Der var ingen bemærkninger til årsregnskabet. Årsregnskabet blev hermed godkendt med fuldtalligt accept fra alle tilstedeværende andelshavere

4)

### **Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om ændring af boligafgiften**

Alex gennemgik budgettet. Hvor der blev lagt op til en stigning på boligafgiften, stigningen følger fint inflationen, hvis ikke mindre end.

Af væsentlige udviklinger af forbrugsomkostningerne blev følgende benævnt;

Ejendomsskat, er og vil være støt stigende i de næste år.

Renholdelse, er steget grundet højere priser for kommunens renholdelse.

Renovation, er på niveau med tidligere år.

Varmeregnskab og service, Alex kæmper med servicefirma. Foreningen er skiftet til moderselskab, hvor der er forhandlet bedre priser ifbm. skifte. Dog har der været problemer med at forene de aftalte priser til de nuværende.

Vaskeri mv., stiger jf. inflation.

Forsikring, er faldet grundet indgåelse af samlet kontrakt sammen med andre ejendomme.

Indvendig vedligeholdelse, er steget grundet opsætning af lamper og pærer, tørretumbler, nye nøgler til gårdlauget, diverse reparationer, graffiti samt portanlæg. Nedtagning af elmåler, nedtagningen betyder en besparelse på kr. 1.000.

Vicevært, er uændret i budgettet.

Revision, er uændret men muligvis lavere. Der forventes afklaring i den næstkommende tid.

Administration, er steget grundet momspålæggelse samt er der i beløbet inkluderet pbs-service vedr. indkrævning af boligafgift.

### **Spørgsmål;**

**Lejere i foreningen;** Der er en længere tidshorisont. Det må være forventeligt at vi har lejere i et stykke tid endnu.

Det er dog ønsket at der med tiden sker en overgang fra lejelejligheder til udelukkende andelsboliger.

**Energimærke til ejendommen;** Er underudarbejdelse med ingeniørfirma, processen er langtrukken, men det forventes at der sker noget efter sommerferien 2011. Omkostning til energimærkning bliver fordelt i budgettet. Bestyrelsen retter fokus på at få gennemført dette.

Krav om energimærkning kan stilles til andelsforeningen fra den enkelte andelshaver.

**Vedligeholdelse;** fokus på at få/mindre vedligeholdelsesinvesteringer, overskud på budget kan fremadrettet anvendes til afdrag på afdrag til lån.

Boligafgift, stiger jf. budget og afholdte omkostninger.

Budget og deriblandt stigning på huslejeafgift, blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ingen yderligere bemærkninger til budget

5)

Beslutningsreglerne blev gennemgået af Alex. Generalforsamlingen er ikke beslutningsdygtig til endelig beslutning. Der kan dog ved 2/3 simpelt flertal afgøres ved næste generalforsamling med 2/3 simpelt flertal

Frederik beskrev forslag 1, og 2 fra bestyrelsens side af.

### **Forslag**

**Ændring af vedtægter § 22;** Beslutning om ændring af afholdelse af generalforsamling til 6 måneder efter regnskabsårets udløb frem for 5 måneder.(Bestyrelsen)

Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at godkende forslaget. Forslaget stilles op til næste generalforsamling med henblik på endelig afgørelse.

**Salg af lejlighed;** Bestyrelsen ønsker at sælge 108B, st. th., som et håndværkertilbud.

Forslag stillet ifbm. opnåelse af et likviditetsoverskud ved salg af andel. Bestyrelse foreslog håndværkertilbud, da modernisering ved egenbetaling vil løbe op til t.kr. 400. Der er ikke besluttet nogen pris eller tidshorizont på hvor længe lejligheden skal stå til salg.

Det blev debatteret om lejlighedens istandsættelse og markedspris.

Det blev henstillet af generalforsamlingen at der løbende blev taget stilling til om hvorvidt lejligheden skal fortsætte med at stå til salg.

Lejlighed vil have et andet udseende alt andet lige.

Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at godkende forslag om bestyrelsens mulighed for at sælge lejligheden.

**Forslag om gårdtræ;** Mads, 108b, 3. th. stiller forslag om at opføre gårdtræ, maks. kr. 10.000.

Mads Lundwall fremviste forslag om plantning af gårdtræ, smal stamme og fin trækrone. Forventet budget om beløbsgrænse er max. 10.000 kr.. Kræver indledende undersøgelser samt plantning og køb af træ.

Det blev debatteret om træets udformning samt enkelte lejligheders udsigt til gård samt belysning. Det skal være muligt at køre en bil ind i gården, dog ikke nødvendigvis af hensyn til shawarmaen.

Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at godkende forslag, og derved bemyndige bestyrelsen til at se på mulighederne for plantning og indkøb af gårdtræ.

**Forslag om klatreplante;** Forslag stille af Sergej

Frederik oplæste Sergej's forslag til klatreplante.

Det blev debatteret om konsekvenserne ved opsætning af klatreplante. Der var stemning for ideen, men manglede et undersøgelsesgrundlag og budget.

Generalforsamlingen henstillede til bestyrelsen at arbejde videre med forslaget. Det accepterede bestyrelsen fuldt ud, og der arbejdes hen imod dette.

Generalforsamlingen valgte enstemmigt at afvise forslag om klatretræ.

6)

På valg er;

Bestyrelsesformand. Frederik ønsker ikke at genopstille.

Bestyrelsesmedlem 1; Nikolaj, stiller ikke op til genvalg

Følgende ønsker at opstille;

Bestyrelsesmedlem 2; Nicklas stiller op til valg, jf. sidste års flertal for optagelse af et yderligere bestyrelsesmedlem.

Adam samt Sergej ønsker at stille op til bestyrelsen.

Adam og Sergej valgtes enstemmigt at indtræde i bestyrelsen. Bestyrelsen konstituerer sig efterfølgende selv med valg af bestyrelsesformand.

Suppleant; Ingen valgt

**Bestyrelsen er hermed bestående af;**

Sergej Tikhonov

Mads Lundwall

Adam Wissum

Nicklas Stougaard Bredezen

**Valg af administrator;** Aalborg Ejendoms-Invest Aps blev genvalgt som administrator ved skriftlig afstemning.

Der blev uddelt stemmesedler til de tilstedeværende andelshavere

Samlet stemmeantal; 10

JA: 8 ja-stemmer

Blank; 2 blanke

Nej;

PwC blev enstemmigt genvalgt til revisor.

7)

**Eventuelt**

**Varme/vand;** Stort forbrug stigning. Steget med 20-25 %. Grøn check kompenserer delvis for stigning af grønne afgifter vedrørende varme med kr. 1.400 pr. person over 18 år.

Waqar har modtaget uforholdsvist efterbetaling. Angiveligt stort varmeforbrug, der er dialog i gang med udbyder omkring sag.

Der blev udbedt om blanket til manuel læsning af målere hos Alex.

**Sætningsskader;** Respons minimal. Metro har endnu ikke begyndt at bore. Skader er bagved vævet, derfor er det ikke muligt blot at reparere "udenpå" det eksisterende væv, murene skal pudses op igen for at blive udbedret helt. Alex vil sørge for at en murer vil se på sætningsskader, for en professionel vurdering af sætningsskaderne.

**Tørretumbler; Proces gik galt. Nedbrud 29. marts 2011, Sergej blev efterfølgende indstillet til at indkøbe. Gik forkert, da Sergej antog at Alex skulle starte proces pga. rådighed til overførsel. Det blev benævnt at udlæg blot skal sendes til Alex, som derefter vil sørge efterfølgende indbetaling.**

**Frederik takkede slutteligt alle deltagende for god ro og orden, og bekendtgjorde hermed generalforsamlingen for værende afsluttet for denne gang.**