

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Danske Bank
Reg.nr. 4180
Kontonr. 4180518398
CVR. Nr. 69 63 23 19

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B PARKALLÉEN

Onsdag den 24. januar 2024 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling på Københavns Professionshøjskole, Sigurdsgade 26, 2200 København N.

Til stede var: 66 andelshavere, heraf 10 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Advokat Silas Hecht og administrator Mads Lorentzen Gubi fra administrationen.

Foreningens næstforkvinde Sidsel Hviid bød velkommen.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2022/2023, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelsen.
7. Valg til diverse udvalg.
8. Godkendelse af bestyrelsens valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

Ad dagsordenens punkt 1: Valg af dirigent og referent.

Til dirigent valgtes Advokat Silas Hecht, som herefter konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt. Mads Lorentzen Gubi valgtes til referent. Hertil blev Tobias Kongstad-Hansen Rådmandsgade 86 3.tv og Nanna de Hemmer Widding Skrivergangen 8 4.tv valgt som stemmetællere.

Ad dagsordenens punkt 2: Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen henviste til bestyrelsens beretning, som blev rundsendt med mail og omdelt til de personer, der ikke har en e-mail.

Næstforkvinde Sidsel Hviid gennemgik bestyrelsens beretning. Sidsel opfordrer alle til at bruge bestyrelsesmailen bestyrelsen@parkalleen.dk, da der hver uge er et bestyrelsesmedlem, der har mailvagt. Hvis man sender til det enkelte bestyrelsesmedlem, kunne de ikke garantere, at man vendte tilbage før deres næste vagt.

Bestyrelsen svarer som udgangspunkt ikke på henvendelser på Facebook.

Sidsel oplyste, at bestyrelsen har gået med en bekymring omkring, hvad der skal ske med erhvervslejer af kiosken, da lejer har givet udtryk for, at han ønsker at afstå sit lejemål til anden side. Bekymringen for bestyrelsen er tabet for foreningen ved at få en forkert lejer ind på adressen. Derfor ønsker bestyrelsen bemyndigelse af generalforsamlingen til at kunne indgå en aftale med erhvervslejeren omkring afståelse af sin forretning til foreningen. Bestyrelsen vurderer, at dette kan tjene foreningen bedst, da man så sikrer området fra uønskede aktiviteter.

Der kom flere spørgsmål angående, hvad der skulle ske med lejemålet efterfølgende. Bestyrelsen oplyste, at det er op til en kommende generalforsamling at tage stilling til, hvad der skal ske med lejemålet.

Forslaget om at bestyrelsen gives bemyndigelse til at overtage erhvervslejemålet på vegne af foreningen blev sat til afstemning – 66 stemte ja og det blev hermed enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen kunne oplyse, at grundskylden er steget fra kr. 17.500.000,00 til kr. 331.100.000,00, som er en stigning på 1.792 pct. Der kom flere spørgsmål angående, hvilken betydning dette har for boligafgiften. Advokat Silas Hecht oplyste, at dele af denne udgift ville kunne blive givet videre til foreningens lejere, så stigningen udjævnes og hermed ikke påvirker boligaften 1:1. Advokat Silas Hecht kunne hertil informere, at der fortsat er tale om en midlertidig vurdering, og den derfor fortsat ville kunne stige eller falde i vurdering. Foreningen har dog ikke mulighed for at klage over den midlertidige vurdering, som ejendommen har fået. Advokat Silas Hecht holder foreningen opdateret, når der kommer nyt i sagen. Administrator og bestyrelsen havde ikke yderligere oplysninger om, hvornår den endelige vurdering foreligger.

Bestyrelsen havde nogle yderligere bemærkninger til faldstammerne i foreningen, da der var tvivl omkring, hvem der havde ansvaret for vedligehold af dette. Generalforsamlingen blev oplyst, at foreningen står for den lodrette del af faldstammerne. Flere andelshavere oplyste hertil, at de havde problemer med at trække ud i toiletet. En andelshaver, der havde haft samme problem, løste det ved at skifte toilet, hvorefter der ikke har været problemer siden.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3: Forelæggelse af årsregnskab 2021/2022, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Sidsel Hviid gennemgik årsregnskabet i hovedposter og bemærkede, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Årsregnskabet viste et overskud på kr. 1.284.493,00 med et likviditetsresultat på kr. 644.144,00. Det er overordnet et flot overskud, ift. hvor meget vedligehold, der er foretaget på ejendommen i 2022/2023.

Andelshaver Niels Bjørn Rådmandsgade 90 st. th. havde stillet forslag om ændring af andelskronen til kr. 22.000,00 pr. m², så man valgte at afvente udkommet af Niels Bjørns forslag, før man godkendte årsregnskabet. Efter at have gennemgået årsregnskabet ønskede Niels Bjørn at ændre sit forslag til en andelskrone på kr. 20.000,00.

Generalforsamlingen drøftede herefter fordele og ulemper ved at ændringer i andelskronen. Dernæst gennemgik andelshaver Troels Petersen Rådmandsgade 86 2.tv sit modforslag om, at andelskronen skulle forblive kr. 17.000,00. Der blev herefter enighed på generalforsamlingen om at stille følgende forslag til andelskronen 20.000, 19.000, 18.000, og 17.500 kr. pr. m², hvor man først ville stemme om den nuværende andelskrone på 17.000,00 kr. skulle fastholdelse.

Forslaget om at fastholde andelskronen på kr. 17.000,00 blev sat til afstemning:

33 stemte for (ja), 31 stemte imod (nej) og 2 stemte hverken for eller imod.

Forslaget blev hermed vedtaget og andelskronen fastsættes til kr. 17.000,00. Herefter frafaldt de øvrige forslag til andelskronen.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 4: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Sidsel Hviid gennemgik budgetudkastet i hovedposter. Det væsentlige er, at boligafgiften er budgetteret til at fortsætte uændret med kr. 405 kr. pr. m² om året. Budgettet er udtryk for, at foreningen har en god og stabil økonomi. Budgettet udviser et forventet overskud på kr. 794.454,00 i 2023/2024.

Efter forelæggelse af budgettet blev det enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 5: Forslag

Bestyrelsens forslag om bortfald af hensættelse på 2.000.000 kr. til helhedsplan for gård og grønne områder.

Sidsel Hviid gennemgik forslaget.

Bestyrelsen stiller forslag om, at den hensættelse på kr. 2.000.000,00. til helhedsplan for gård og grønne områder, som generalforsamlingen vedtog i 2021, bortfalder.

Motivation: Det blev på den ordinære generalforsamling i januar 2021 vedtaget, at der af foreningens likviditet blev hensat kr. 2.000.000,00 til en helhedsplan for foreningens gård og grønne områder. Hensættelsen kunne først disponeres til projektet, når en ekstraordinær

generalforsamling senere i 2021 godkendte en helhedsplan inkl. budget.

Gårdudvalget og bestyrelsen arbejdede i 2021 og 2022 på at indgå en kontrakt om skitseforslag og senere hovedprojektering af dette projekt. Dette arbejde gik dog i stå bl.a. fordi det krævede flere ressourcer og kompetencer, end der var til rådighed.

Sidenhen har brandsikring af foreningens bygning, set i lyset af storbranden i Vanløse i marts 2022, fået en højere prioritet hos bestyrelsen, og der skal også løbende være fri likviditet i foreningen til yderligere at brandsikre foreningens bygning. Dette med henblik på at sikre, at en eventuel brand ikke kan sprede sig så hurtigt, som den gjorde i Vanløse, samt sikre bedre rammer for evakuering af beboere. Derudover prioriterer bestyrelsen også tiltag, der kan mindske risikoen for dyre vandskader i foreningen.

Det betyder ikke, at bestyrelsen ikke ønsker at ændre på gårdens indretning og vedligehold/udskiftning af elementer, der trænger. Det er bestyrelsen fortsat åbne overfor men vurderer, at et større projekt om gården er for stor en mundfuld på nuværende tidspunkt. Mindre projekter vedr. gården vurderer bestyrelsen er mere realistiske men kræver, at dem der ønsker/foreslår dette også er med på at bistå bestyrelsen med markedsafdækning, tilbudsindhentning og leverandørdialog, før bestyrelsen kan godkende.

Forslaget blev sat til afstemning:
65 stemte for (ja), 1 stemte imod (nej) og 0 stemte hverken for eller imod 0.

Da man havde gennemgået forslagene omkring andelskronen, var der ikke yderligere til dette punkt.

Ad dagsordenens punkt 6: Valg af bestyrelsen

Til bestyrelsen valgtes enstemmigt **Julie Windfeldt, Sifs Plads 5, 3.** (2 år)

Herudover består bestyrelsen af:

Kasper Schmidt Rådmandsgade 88, 1. tv. (Bestyrelsesformand)

Sidsel Hviid, Rådmandsgade 84, 4. tv. (Næstforkvinde)

Tobias Kongsted-Hansen, Rådmandsgade 86, 3. tv

Som suppleanter valgtes enstemmigt:

Ida Sømod, Rådmandsgade 84, st. tv. (1 år)

Line Windfeldt, Jagtvej 157 B, 4. tv. (1 år)

Jeppe Skouv ønskede ikke genvalg, da han fraflytter foreningen.

Ad dagsordenens punkt 7: Valg til diverse udvalg

Beboerlokaleudvalget i 2024 består af Troels Petersen og René Isager-Sally.

Gårdudvalget i 2024 består af Sofie Pedersen, Stine Thilde Elrond, Magalie Bondu og Joanna Costan.

Aktivitetsudvalget i 2024 består af Joanna Costan og Caroline Dittmann.

Ad dagsordenens punkt 8: Godkendelse af bestyrelsens valg af administrator og revisor

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt bestyrelsens genvalg af advokatfirmaet Nicolai Giødesen ApS som administrator.

Endvidere blev revisionsfirmaet Aaen & Co. genvalgt enstemmigt som revisor, idet 1 stemme dog hverken var for eller imod.

Ad dagsordenens punkt 9: Eventuelt

Niels Bjørn vil tage lejligheden til at sige tak for en god diskussion angående andelskronen.

En andelshaver spørger til om andre oplever fugtproblemer, efter de nye vinduer er kommet i, da de er tættere end de gamle. Udluftning er nok den eneste løsning.

En andelshaver oplevede en brandalarm var gået i en opgang, men at der manglede husnummer på bagtrapperne, så han kunne ikke oplyse hvilket nummer i bygningen, der var tale om. Bestyrelsen undersøger muligheden for at få sat gadenummer på indgangen ved bagtrappen.

Bestyrelsen informerer, at der intet nyt er omkring byggeriet på Jagtvej. Kommunen vil skrive direkte til bestyrelsen, og de vil herefter sende det ud til andelshaveren.

En andelshaver bemærkede, at malingen på vinduerne på Jagtvej var begyndt at skrælle af. Bestyrelsen vil kigge på det.

Med disse bemærkninger takkede dirigent Silas Hecht for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21.20.

Som dirigent:

Silas Hecht

Som bestyrelse:

Formand Kasper Rohan Schmidt

Næstforkvinde Sidsel Hviid

Medlem Tobias Kongsted-Hansen

Medlem Julie Windfeldt

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Silas Hecht

Dirigent

Serienummer: sh@ngadvokat.dk

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-04-08 09:16:51 UTC



Tobias Kongsted-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: tobiaskongstad@hotmail.com

IP: 194.62.xxx.xxx

2024-04-08 09:22:12 UTC



Sidsel Hviid

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: Næstforkvinde

Serienummer: 4a2b8dbb-e4fc-4576-988d-28d1864fad6b

IP: 188.64.xxx.xxx

2024-04-08 11:03:50 UTC



Julie Bahne Windfeldt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0c1cc407-ef70-4ecc-a992-c40ebb267134

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-08 11:14:00 UTC



Kasper Rohan Schmidt

Bestyrelsesformand

Serienummer: ae0b049f-61cd-4ca6-a0a4-a11161cd4870

IP: 195.182.xxx.xxx

2024-04-08 15:05:19 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**