

# RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON 38 38 08 30 · TELEFAX 38 38 08 40

JENS LARSEN

HENRIK OEHLENSCHLÄGER (H)

## REFERAT

Tirsdag den 10. marts 2020, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Parkkvarterets Boligforening med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmeudvalg.
4. Formandens beretning.
  - a. Det forløbne års virksomhed.
  - b. Fremlæggelse af det reviderede regnskab samt forslag til budget til godkendelse, herunder behandling af bestyrelsens og medlemmernes forslag til værdiansættelse for det kommende år.

Af årsregnskabets side 20 fremgår andelskronen ved en beregning på 95% af egenkapitalen. For så vidt angår budget for 2020 foreslår bestyrelsen, at boligafgiften forhøjes med 2% fra 1. juni 2020.
5. Forslag fra bestyrelsen og andelshaverne:
  - 5.1. Forslag fra Mike Hellberg om ændring af vedtægterne, jf. bilag 1.
  - 5.2. Briefing fra diverse udvalg. De forskellige udvalg i foreningen vil give medlemmerne en briefing om det arbejde der har været i gang siden sidste generalforsamling.
  - 5.3. Forslag fra Bobby om at der kan ske opskrivning af børn på ventelisten, når de er fyldt 1 år, jf. bilag 2.
  - 5.4. Forslag fra Ole og Annemarie Nielsen om offentliggørelse af bestyrelsesmødereferater, nyhedsbreve og varmemesterkontrakt på nettet, jf. bilag 3.
6. Valg af bestyrelse. Andreas Vagnby Allen og Carsten Cloos er på valg i henhold til vedtægterne.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af ekstern og intern revisor samt intern revisorsuppleant.
9. Valg af administrator.
10. Eventuelt.

### **Ad punkt 1**

Til dirigent valgtes Henrik Oehlenschläger, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, dog ikke til de foreslåede vedtægtsændringer, da ikke nok medlemmer var mødt. 78 af foreningens medlemmer var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

### **Ad punkt 2**

Til referent valgtes Jannie Garlin Pedersen fra administrators kontor.

### **Ad punkt 3**

Til stemmeudvalg valgtes Mr. Peet (43), Per Flodin (4) og Kaare Knudsen (2). Stemmesedler i 2020 var gule.

### **Ad punkt 4.a**

Formanden Mike Hellberg (128) henviste til den med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning.

Dennis Lisbjerg (195) oplyste, at det var godt for foreningen, at der nu igen var kommet gang i de forskellige udvalg herunder vedligeholdelsesudvalg, vedtægtsudvalg og grønt udvalg som var linket op til bestyrelsen. Han var dog ikke enig i det i beretningen anførte, at bestyrelsen ikke havde hørt meget til vedligeholdelsesudvalget. Han savnede endvidere en begrundelse for de fremsatte vedtægtsændringsforslag som var på dagsordenen. Han opfordrede til, at et vedtægtsudvalg i stedet skulle stå for gennemgang og revidering af vedtægterne til beslutning på en senere generalforsamling.

Birgitte Rüssel (188) meddelte bestyrelsen, at hun fandt informationsniveauet i forbindelse med rydning af loftsrums alt for dårlig. Andreas Vagnby Allen (120) fra bestyrelsen bekræftede, at kommunikationen kunne have været bedre. Interessen for loftsoprydningen havde dog været meget overvældende. Der ville derfor komme en 2. runde af loftsoprydning senere og dette ville blive varslet i et nyhedsbrev.

Anders (137) spurgte bestyrelsen, hvorfor der var opsat trusselsbrev på hans loftsrums, om at det skulle ryddes. Ifølge informationsskrivelser var det kun dem der havde flere loftsrums, der skulle rydde overskydende rum. Bestyrelsen oplyste, at de ikke rydder de pågældende rum men derrimod tager en dialog med de pågældende andelshavere. Man måtte dog påregne lidt administrationstid til besvarelse af mails.

Henrik Døcker (17) spurgte bestyrelsen, hvornår sålbænke ville blive renoveret. Han spurgte tillige, hvornår man kunne forvente behandling for klædesmøl i opgangen. Bestyrelsen svarede, at der på budgettet for 2020 var afsat midler til renovering af sålbænke og at behandling for klædesmøl af-

ventede en vurdering af, hvorvidt man kunne tiltvinge sig adgang til de pågældende lejligheder med krav om sprøjtning.

Andreas (137) spurgte bestyrelsen, om den havde været bemyndiget til at gå imod 2 generalforsamlingsbeslutninger om at benytte Waoosom som internetudbyder. Bestyrelsen svarede, at nuværende udbyder Dansk Kabel-tv efterfølgende havde givet foreningen et meget favorabelt tilbud og samtidig ikke havde stillet krav om at samtlige lejligheder skulle bindes til betaling for etablering, hvorfor foreningen havde valgt at bibeholde nuværende udbydere.

Anja Boye (140) mente, at beretningen var mangelfuld, da vedtægtsudvalget efter hendes opfattelse havde gjort et stort stykke arbejde. Mike Hellberg (128) svarede, at bestyrelsen stod ved beretningen og at det var hans opfattelse, at udvalget burde kontakte bestyrelsen med forslag til vedtægtsændringer og ikke omvendt.

Herefter var der ikke yderligere til beretningen, der blev taget til efterretning, idet ingen på dirigentens opfordring begærede beretningen sat til afstemning.

#### **Ad punkt 4.b**

Henrik Oehlenschläger gennemgik foreningens regnskab og oplyste, at regnskabet havde en blank revisionspåtegning.

Årets resultat efter afdrag på prioritetsgæld androg kr. 2.018.348,-. Det positive resultat - sammenholdt med det budgetterede underskud for 2019 - skyldes primært, at der ikke havde været afholdt de udgifter til vedligeholdelsesarbejder herunder særlige vedligeholdelsesarbejder som foreningen havde budgetteret med.

Ejendommens værdi der var baseret på den offentlige vurdering var uændret i forhold til sidste år kr. 278.000.000,-.

En andelshaver spurgte, hvorfor udgiften til rådgivning var steget til kr. 86.660,-. Hertil svarede bestyrelsen, at udgiften i 2019 var steget, da der var afholdt udgifter til blandt andet vedligeholdelsesplan, rådgivning i forbindelse med vandskaden i nr. 179 samt lydmålinger.

En andelshaver spurgte, hvorfor udgiften til tømrer/snedker var steget til kr. 79.618,-. Hertil svarede bestyrelsen, at det blandt andet skyldes en udgift til rottesikring.

Anja Boye (140) spurgte bestyrelsen, om projektet med reovering af trappeopgange var afsluttet, da der ikke var oplyst noget herom i beretningen. Bestyrelsen svarede, at projektet var afsluttet dog ikke for så vidt angår mangeludbedring.

Jesper Krabbe (100) spurgte bestyrelsen, om de havde overvejet at omlægge foreningens lån til et lån med lavere rente. Bestyrelsen svarede, at de havde undersøgt det, men var nået frem til, at omkostningerne hertil var for store.

Annemarie Nielsen (139) spurgte bestyrelsen om de var opmærksomme på at fordele foreningens likvide midler i flere banker. Det bekræftede bestyrelsen.

Der var herefter ikke yderligere spørgsmål til regnskabet, der blev godkendt af forsamlingen.

Bestyrelsens forslag om at fastsætte andelskronen til 95% af egenkapitalen svarende til kr. 13.586,08 pr. m<sup>2</sup> blev tillige godkendt.

Henrik Oehlenschläger gennemgik nøgletallene i regnskabet og der var ikke bemærkninger hertil.

Henrik Oehlenschläger gennemgik herefter budget for 2020, der indebar en forhøjelse af boligafgiften med 2% fra 1. juni 2020.

Under særlige vedligeholdelsesarbejdere havde bestyrelsen afsat kr. 2,1 mio. kr. til udskiftning af dørtelefonanlægget. Andreas Vagnby Allen (120) begrundede dette med, at foreningens nuværende dørtelefonanlæg var forældet og at det var meget vanskeligt at få reservedele hertil og ligeledes dyrt at reparere. Han oplyste, at bestyrelsen efterfølgende havde fået indhentet flere tilbud og at udgiften formentlig kunne holdes nede på ca. 1,5 mio. kr.

Bestyrelsen oplyste, at det nye anlæg ville indebære, at der i stedet for nøgler skulle anvendes et elektronisk brikssystem som kunne kodes. Ved et sådant system undgik man, at der var systemnøgler i omløb og foreningen havde samtidig styr på hvem, der havde adgang til ejendommen. Systemet gav ligeledes den enkelte andelshaver mulighed for at tilkøbe videoadgang.

Birgitte Rüssel (188) opfordrede foreningen til at benytte et almindeligt nøglesystem i stedet for et elektronisk brik system, der krævede styring og administration.

Bobby Saeidi (165) spurgte bestyrelsen, om det var lovligt at registrere og gemme oplysninger om hvem der benyttede brikssystemet. Hertil svarede bestyrelsen, at det var selskabet og ikke bestyrelsen, der havde adgang til disse oplysninger. Bestyrelsen forventede naturligvis, at selskabet overholdt gældende lovgivning herom. Det var kun i tilfælde af misbrug, at man ville gøre brug af muligheden.

Anders Vagnby Allen (120) tilføjede, at man kunne indgå en serviceaftale om administration med firmaet. En sådan serviceaftale kostede mellem 1.650 og 2.900 ex. moms pr. måned.

Der var herefter en længere drøftelse af fordele og ulemper ved et elektronisk nøglebrikssystem, ligesom flere medlemmer fandt at en så vidtgående ændring af ejendommens adgangsforhold burde have været stillet som et egentligt forslag og ikke blot være indeholdt i budgettet. Bestyrelsen anerkendte synspunktet og anmodede herefter forsamlingen om, at den blev bemyndiget til at anvende op til 2,1 mio. kr. til udskiftning af dørtelefonanlægget under forudsætning af, at vedligeholdelsesudvalget blev inddraget i beslutningsprocessen. Det blev gjort klart, at alle var velkomne til at deltage i vedligeholdelsesudvalget og derfor kunne have indflydelse på valg af anlæg.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og et stort flertal stemte for at give bestyrelsen den ønskede bemyndigelse.

Et medlem spurgte bestyrelsen, om udgiften til lakering af køkkentrapper i budgettet vedrørte alle køkkentrapper i ejendommen. Hertil svarede bestyrelsen, at det kun var de nederste og mest slidte trin, der skulle lakeres.

Udgiften til gummimåtter i gården som var budgetteret med kr. 400.000,- vedrørte primært faldunderlag til legepladsen og bestyrelsen blev bemyndiget til i samarbejde med vedligeholdelsesudvalget, at benytte op til kr. 400.000,- hertil.

Dennis Lisbjerg (195) undrede sig over, at udgiften til almindelig løbende vedligeholdelse var budgetteret med 2 mio. kr. Han stillede et ændringsforslag om, at udgiften skulle nedsættes til 1 mio. kr., men dette forslag opnåede ikke flertal.

Budgettet blev herefter sat til afstemning og godkendt som foreslået af bestyrelsen.

Den foreslåede stigning i boligafgiften på 2% fra 1. juni 2020 blev ligeledes vedtaget.

Flere andelshavere efterlyste en 5 års plan for særlige vedligeholdelsesarbejdere. Denne plan var ikke blevet udsendt sammen med indkaldelsen. 5 års planen vedhæftes derfor dette referat.

### **Ad punkt 5.1**

Mike Hellberg havde fremsat 13 forslag til vedtægtsændringer og begrundede sine forslag med, at vedtægterne trængte til en generel opdatering.

Dennis Lisbjerg (195) foreslog foreningen, at man i stedet for at gennemgå de 13 vedtægtsændringsforslag fik vedtægtsudvalget til at gennemgå vedtægterne, for herefter at komme med forslag til revidering af vedtægterne til vedtagelse på en senere generalforsamling.

”Afværgesforslaget” blev herefter sat til afstemning og vedtaget af forsamlingen.

Andelshaverne blev opfordret til at melde sig til vedtægtsudvalget.

### **Ad punkt 5.2**

Sandra Julie Menzies (197) fra vedligeholdelsesudvalget oplyste, at udvalget p.t. består af 8-9 personer og at udvalget afholder møder et par gange om måneden.

Vedligeholdelsesudvalget har i 2019 blandt andet gennemgået vedligeholdelsesplanen og set på, hvilke opgaver varmemesteren eventuelt kunne påtage sig.

Vedligeholdelsesudvalget har samtidig gennemgået og drøftet forskellige vedligeholdelsesopgaver som foreningen snart bør udføre, herunder reparation af porte, trappetrin, 4. sals vinduer, røgalarmer, indgangsdøre for at mindske træk, vandsystemet samt gennemgang af grøn rapport.

Vedligeholdelsesudvalget afholder møde næste gang den 16. april kl. 19.00. Vedligeholdelsesudvalget kan kontaktes på mail: [vedligehold@jagtgaarden.net](mailto:vedligehold@jagtgaarden.net)

Ditte Dahl Lisbjerg (195) fra det grønne udvalgt præsenterede udvalgets planer og oplyste, at fokusområder var gårdene, anlægget og Samsøgade.

For så vidt angik gårdene ønskede udvalget blandet andet, at der blev opsat flere pletter i gårdene samt opsat fuglekasser og at etablere mulighed for at så krydderurter

For så vidt angik anlægget arbejdede udvalget på at lave et fælles orangeri.

For så vidt angik Samsøgade var det udvalgets hensigt, at undersøge hvad status var for vedligeholdelse af vejen efter den var overgået til Kommunen.

Henrik Lieberoth (143) spurgte, om ikke det var muligt at benytte en fælles kalender på hjemmesiden, således at møder i de forskellige udvalg blev noteret i kalenderen.

Herefter var der ikke yderligere til punktet.

### **Ad punkt 5.3**

Bobby Saeidi (165) forelagde forslaget til ændring af vedtægten for så vidt angår hvornår man som barn kan opskrives på ventelisten.

Bestyrelsen oplyste, at en vedtagelse af et sådant forslag ville indebære et voldsomt boom i antallet af opskrivninger og at dette ville være vanskeligt at administrere.

Anja Boye (140) opfordrede til, at foreningen tog en mere principiel drøftelse om ventelisterne og hvordan disse skulle administreres. Foreningen kunne eventuelt overveje at droppe den eksterne venteliste, da der alligevel stort set aldrig var nogen fra den liste, der fik tilbudt en lejlighed.

Forslaget blev sat til afstemning men opnåede ikke flertal.

#### **Ad punkt 5.4**

Annemarie Nielsen (139) forelagde forslaget og oplyste, at hun kunne se ,at bestyrelsesmødereferater efterfølgende var kommet på hjemmesiden. Bestyrelsen havde ligeledes fået lagt nyhedsbreve på hjemmesiden.

Andreas Vagnby Allen (120) oplyste, at det var bestyrelsens hensigt, at referater og nyhedsbreve skulle lægges på hjemmesiden, men pga. GDPR-regler og det faktum, at hjemmesiden havde været udsat for et hacker angreb, havde det taget noget tid.

For så vidt angik varmemesterkontrakten blev det oplyst, at denne ikke ville kunne vises på en hjemmesiden. Det ville være i strid med persondataloven og i øvrigt måtte man betragte en sådan kontrakt som privat.

Mht. varmemesterens arbejdsopgaver oplyste Henrik Lieberoth, at denne allerede lå på hjemmesiden under interne dokumenter. Den var udarbejdet i 2012.

Forslaget blev på den baggrund med forslagsstillers indforståelse ikke sat til afstemning.

#### **Ad punkt 6**

Andreas Vagnby Allen (120) og Carsten Cloos (146) var på valg i henhold til vedtægterne og ønskede at genopstille. Mike Hellberg oplyste, at han udtrådte af bestyrelsen.

Henrik Lieberoth (143) og Anja Boye (140) stillede op som nye medlemmer til bestyrelsen.

Efter afstemning blev Andreas Vagnby Allen og Henrik Lieberoth valgt ind i bestyrelsen for 2 år og Anja Boye blev valgt ind for 1 år.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Nina Wendelboe	(på valg i 2021)
Vibecke Lund	(på valg i 2021)
Anja Boye	(på valg i 2021)
Andreas Vagnby Allen	(på valg i 2022)
Henrik Lieberoth	(på valg i 2022)

**Ad punkt 7**

Til suppleanter valgtes Carsten Cloos (146) som 1. suppleant og Simon Hellisen (83) som 2. suppleant.

**Ad punkt 8**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt som foreningens eksterne revisor.

Dennis Lisbjerg (195) blev genvalgt som intern revisor. Peter Bo Sørensen (105) blev valgt som intern revisorsuppleant.

**Ad punkt 9**

Henrik Oehlenschläger (Rialtoadvokater) blev genvalgt som foreningens administrator.

**Ad punkt 10**

Andreas Vagnby Allen oplyste, at hvis man ønskede at være med i et udvalg kunne man skrive sig på en listen hos bestyrelsen.

Herefter var der ikke yderligere til dagsordenen.

Dirigenten takkede forsamlingen for god ro og orden og hævede generalforsamlingen ca. kl. 22.00.

---

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. foreningens tegningsregler.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.



# PENNEO

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

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

## Henrik Bjørn Oehlenschläger

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-973513616100

IP: 80.196.xxx.xxx

2020-05-06 09:45:59Z

NEM ID 

## Henrik Lieberoth

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-387901243050

IP: 217.16.xxx.xxx

2020-05-06 10:58:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GFFQD-KK8W8-K8A4H-XV8J2-KC7Q3-XZ3SY

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](mailto: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/validate>

## Projektplan for Budgetposten 'Særlige arbejder' for de næste 5 år

mio. kr.

Stigning i indtægter samt udgifter

2,00%

	2020	2021	2022	2023	2024	
Likvide midler på kontoen primo	10,5	7,0	-2,5	-4,2	-3,8	
Indtægter (med 2% stigning fra 1. juni)	9,0	9,2	9,4	9,6	9,7	
Udgifter uden 'særlige arbejder' med lånafdrag	-7,5	-7,6	-7,8	-7,9	-8,1	
Særlige arbejder	-5,1	-11,0	-3,3	-1,2	0,0	
Likvide midler på kontoen ultimo	7,0	-2,5	-4,2	-3,8	-2,2	
<b>Særlige arbejder fra 2020, opdelt</b>						<b>Total</b>
Renovering af anlægget; veje og hegn	0,2		0,5			0,7 Renovering af anlægget; veje og hegn
Køkkentrapper (lakering af trappetrin)	0,7					0,7 Køkkentrapper (lakering af trappetrin)
Udskiftning af dørtelefoner	2,1					2,1 Udskiftning af dørtelefoner
Køkkentrappe renovering			1,2	1,2		2,4 Køkkentrappe renovering
Vinduer 4. sal			1,6			1,6 Vinduer 4. sal
Kældernedgange	0,5					0,5 Kældernedgange
Solbænke + lyskasser	0,7					0,7 Solbænke + lyskasser
Male vinduer		2,5				2,5 Male vinduer
Facade renovering		8,5				8,5 Facade renovering
Røgalarmer	0,1					0,1 Røgalarmer
Gummimåtter i gårde	0,4					0,4 Gummimåtter i gårde
Porte	0,2					0,2 Porte
<b>Særlige arbejder total</b>	<b>4,9</b>	<b>11,0</b>	<b>3,3</b>	<b>1,2</b>	<b>0,0</b>	<b>20,4 TOTAL</b>