REFERAT AF

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B PARKALLEEN

Torsdag den 10. august 2017 kl. 19:00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Parkalleens beboerlokale, Sifs Plads 1, 2100 København Ø

Til stede var: 47 andelshavere og 21 fuldmagter, i alt 68 stk.

Endvidere deltog: Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen og arkitekt Hans Arbøll fra SWECO

Foreningens bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid bød velkommen

Der foretoges følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent og referent
2. Endelig godkendelse af altanprojekt inkl. finansiering heraf kombineret med låneomlægning
3. Ændring af vedtægter

Ad dagsordenspunkt 1: Valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes Jakob Esmann (andelshaver Rådmandsgade 88 st. tv), som efterfølgende konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt varslet og indkaldt. Samtidig valgtes bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid til referent.

Ad dagsordenspunkt 2: Endelig godkendelse af altanprojekt inkl. finansiering

Dirigenten indledte punktet på dagsordenen med en præcisering af, at der under dette punkt ikke var tale om en godkendelse af, om foreningen skulle have altaner eller ej, for det havde generalforsamlingen vedtaget tilbage i januar 2017, men om det omdelte anskaffelsesbudget og låneomlægning til finansiering af altaner til foreningen.

Bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid fremlagde det omdelte nyhedsbrev fra bestyrelsen. Nyhedsbrevet indeholdte først en status på bestyrelsens arbejde med altanprojektet siden generalforsamlingen i januar 2017, hvor Københavns Kommunes Miljø- og Teknikudvalg i maj har ændret retningslinjerne for altaner, så det er muligt for lejligheder i stueetagen at få altaner, og at bestyrelsen har valgt arkitekt- og ingeniørfirmaet SWECO som byggeteknisk rådgiver. Arkitekt Hans Arbøll fra SWECO blev præsenteret. Derudover indeholdte nyhedsbrevet informationer om, hvad bestyrelsen havde indhentet tilbud på bl.a. indikationer af placering, ca. størrelser og usynlig montering af altaner. Bestyrelsen indkalder i samarbejde med SWECO til beboermøde om altanprojektets specifikationer, når en ansøgning om godkendelse til kommunen er klar.

Derefter fik de fremmødte mulighed for at stille spørgsmål til bestyrelsens nyhedsbrev. De fremmødtes spørgsmål og bestyrelsens svar er opsummeret nedenfor:

- Kan sammenlagte lejligheder få en stor altan i stedet for to? Svar: Det undersøges nærmere i den videre projektering under hensyn til budgettet.
- Får Rådmandsgade 92 tv. altan mod gade eller gård, da en altan mod gård og mod syd vil være at foretrække? Svar: Det undersøges nærmere i den videre projektering.

- Vil der blive installeret nye radiatorer? Svar: Ja, der bliver installeret en ny radiator i det værelse, hvor altanen skal gå fra, og på den side af vinduet, hvor radiotorrørene går. Den nye radiator vil være mindre og smallere men afgive samme varme, som de nuværende radiatorer.
- Kan man selv vælge ved altaner ind mod gården, om den skal gå fra køkken eller værelse? Svar: Det undersøges nærmere i den videre projektering.
- Kan altaner på Skrivergangen blive 130 cm i dybden, når bygningen husende mekanikeren overfor rives ned? Svar: Det undersøges nærmere i den videre projektering.
- Kan vi få forskudte altaner mod gade og gård? Svar: Det undersøges nærmere i den videre projektering under hensyn til budget og kommunens retningslinjer for symmetri mv.
- Hvad sker der med de vinduer, der skal afmonteres? Svar: Vinduerne bevares så vidt muligt med henblik på salg.
- Hvordan håndteres hjørnelejlighederne med smalle vægstykker mod gård, hvor altanen skal sidde? Svar: Det undersøges nærmere i den videre projektering, hvordan det konkret kan løses.
- Kompenseres andelshavere, der skal ændre deres indretning i køkkenet markant? Svar: Det afklares i den videre projektering.
- Kan de andelshavere, der måske ikke får en altan, få en kompensation som f.eks. huslejenedsættelse? Svar: Det afklares i den videre projektering.
- Hvordan og hvem reetablerer gulvene på 4. sal? Svar: Hans Arbøll fra SWECO svarede, at altanfirmaerne som regel hyrer et gulvfirma ind, der foretager optagning og genetablering af gulvstykke i 4. salslejlighederne.
- Skal indretningen af gården ændres, når der nu kommer altaner i stueetagen? Svar: Ja, det skal den. Hans Arbøll fra SWECO vil senere i processen give nogle bud på, hvad der kan gøres, så der stadig er cykelparkering mv.

Dernæst fremlagde advokat Nicolai Giødesen det omdelte anskaffelsesbudget til altaner og trådbure i kælderen og den forslåede låneomlægning til finansiering af altanprojektet. Anskaffelsesbudgettet er fremkommet på baggrund af konkrete tilbud på altaner, radiatorer, flytning af kælderskakte, byggeteknisk bistand, advokat og administration samt prisoverslag på trådbure, ventilation og reparation af vægge i kælderen. Det samlede anskaffelsesbudget til altaner og trådbure til kælderen løber samlet op i 20.279.269 kr. inkl. moms. Da foreningen selv kan stille med 2.500.000 kr. i likviditet til finansiering, så løber lånebehovet op i 18.134.854 kr.

Foreningen har på nuværende tidspunkt to fastforrentede lån med afdrag – et på ca. 7 mio. kr. og et på ca. 40 mio. kr. Lånet på de ca. 7 mio. kr. fastholdes. Advokatfirmaet Nicolai Giødesen har indhentet tilbud på lån fra tre banker/kreditinstitutter med henblik på at omlægge lånet på de ca. 40 mio. kr. til to fastforrentede lån. Det ene fastforrentede lån vil være på ca. 20 mio. kr. og med afdrag. Det resterende fastforrentede lån på ca. 20 mio. kr. vil blive afdragsfrit i 10 år og forøges med 18,1 mio. kr. til finansiering af altanerne. Foreningens samlede lån på ca. 65 mio. kr. vil herefter være fastforrentede, som de er på nuværende tidspunkt, og stadig være under 50 pct. af den offentlige vurdering.

Låneomlægningen vil ikke medføre stigninger i boligafgiften, og den nye årlige udgift til renter og afdrag vil ikke medføre stigninger i driftsbudgettet. Foreningens værdi kan forventes at forøges med 7 pct. efter gennemførsel af et altanprojekt. Låneomlægningen bør finde sted nu, selvom altanprojektet først realiseres i 2018. Med de nuværende og kommende 30-årige obligationer i 1,5

% og 2 %, er renter og kurser favorable, og det forventes de ikke fortsat at være, når de nye 30-årige serier af obligationer åbner 1. september 2017.

Nicolai Giødesen orienterede generelt om fordele og ulemper ved den foreslåede finansiering, herunder omkostninger og kurstab, også i forbindelse med tilbagebetaling af projektfinansieringen, hvis projektet mod forventning ikke blev til noget.

Derefter fik de fremmødte mulighed for at stille spørgsmål til anskaffelsesbudget og finansiering. De fremmødtes spørgsmål og bestyrelsens svar er opsummeret nedenfor:

- Kan man optage lån, når pengene først skal bruges senere? Svar: Ja, det kan I som forening, da I har en sund økonomi og høj kreditværdighed.
- Stiger lejerne husleje, når lejerne også får altaner? Svar: Ja, lejernes husleje vil stige som følge af at få en altan. Hvor meget huslejen skal stige afklares, når altanprojektet er afsluttet.

Altanprojektet inkl. anskaffelsesbudget og finansiering og låneomlægning blev vedtaget. 66 stemte for og 2 stemte hverken for eller imod.

Bestyrelsen var således bemyndiget til allersnarest at gennemføre den foreslåede låneomlægning og tillægsfinansiering.

Ad dagsordenspunkt 3: Ændring af vedtægter

Generalforsamlingen godkendte på den ordinære generalforsamling i januar 2017 fire forslag til ændringer af foreningens vedtægter. Da 2/3 foreningens medlemmer ikke var til stede til generalforsamlingen, skal vedtægtsændringerne i samme form endeligt godkendes på denne generalforsamling.

Vedtægtsændringerne (alle tilføjelser) er:

1. Ved køb på intern venteliste flyttes andelshaver nederst på intern venteliste (således som praksis er).
2. Administrationsgebyr for opskrivning på ekstern venteliste (150 kr. årligt fra 2018) og bestyrelsens beføjelse til at lukke den eksterne venteliste
3. Overdragelse af nøglekort og 5 stk. nøgler til Adlo sikkerhedsdøre ved salg
4. Opdatering af foreningens vedtægter

Vedtægtsændringer blev endeligt vedtaget med kvalificeret flertal. 66 stemte for. 1 stemte imod. 1 hverken stemte for eller imod.

Vedtægterne vil blive opdateret og lagt på hjemmesiden snarest.

Eventuelt

Ingen indtegnede.

Således opfattet, Sidsel Hviid, Rådmandsgade 84 4.tv.

Som dirigent:

Dirigent Jakob Esmann

Som bestyrelse:

Formand Kasper Schmidt

Næstformand Ida Søemod

Bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid

Bestyrelsesmedlem Anne Kathrine Storm

A/B Parkalleen
Sifs Plads 7
2100 København Ø