

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i
Parkeringsforeningen Universitetshaven**



Parkeringsforeningen Universitetshaven afholdt ordinær generalforsamling tirsdag d. 4. marts 2014 kl. 18.00 hos DEAS.

Formand, Morten Bang Mikkelsen bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte andelshavere velkommen.

Formand foreslog Monika Øgaard-Nielsen – foreningens administrator, som dirigent og referent. Dette forslag blev enstemmigt vedtaget. Monika Øgaard-Nielsen herefter kaldet Dirigenten, takkede for valget.

På generalforsamlingen var følgende p-pladser repræsenteret heraf 20 ved fuldmagt.
9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 32, 41, 43, 52, 53, 55, 59, 73, 79 og 86.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, varslet samt beslutningsdygtig i alle punkter på dagsorden iht. foreningens vedtægter.

Dirigenten gik herefter videre til punkt 2 på den udsendte dagsorden der så ud som følger:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet 2013.
4. Forelæggelse af driftsbudget 2014 og medlemsbidrag til godkendelse.
5. Forslag
6. Valg

Nuværende bestyrelse består af:

Formand: Morten Bang Mikkelsen på valg.

Bestyrelsesmedlem: Mogens Pedersen på valg.

Bestyrelsesmedlem: Lars Erhardsen på valg.

Suppleant: Steen Pilemand på valg.

7. Eventuelt.

POST INDGÅET

19 MAR. 2014

DEAS

Ad. Pkt. 1. Valg af dirigent.

Foreslået og valgt blev Monika Øgaard-Nielsen fra DEAS.

Ad. Pkt. 2 Bestyrelsens beretning.

Formand Morten Bang Mikkelsen gennemgik bestyrelsens beretning som er vedlagt dette referat.

En andelshaver spurgte bestyrelsen hvorfor trappen ned til p-kælderen ved opgang 20 aldrig bliver ryddet for sne? Det blev i den forbindelse drøftet om trappen hører til P-foreningen eller

- ✓ En andelshaver spurgte bestyrelsen hvorfor trappen ned til p-kælderen ved opgang 20 aldrig bliver ryddet for sne? Det blev i den forbindelse drøftet om trappen hører til P-foreningen eller til gårdlauget. Bestyrelsen vil undersøge hvis trappe det er og hvis det foreningens vil bestyrelsen sørge for at der ryddes sne på den, evt. at der placeres en spand salt så alle kan hjælpe med at holde den farbar.

En andelshaver forespurgte om det pap der henstår langs porten, tilhører håndværkere der har været i forbindelse med 5 års gennemgangen eller om man skulle sørge for at få det fjernet.

En andelshaver forespurgte til om porten kan sættes til at åbne hurtigere, eller om den er på max. hastighed. Bestyrelsen, mener den er på den højeste hastighed den kan trække, men vil undersøge det og evt. få den sat op, hvis det er muligt.

Da der ikke fremkom spørgsmål eller kommentarer blev beretningen taget til efterretning.

Ad. Pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab 2011 og eventuel revisorberetning samt godkendelse af årsregnskabet 2013.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for år 2013.

Foreningens drift havde i perioden givet et overskud på kr. 23.294,- efter en henlæggelse på kr. 30.000,- til vedligeholdelse.

Overskuddet er overført til kapitalkontoen.

Aktiver og passiver som er i balance blev kort gennemgået.

Foreningens egenkapital er efter overførsel af årets overskud kr. 12.254.449,-

En andelshaver udtrykte utilfredshed med teksten under note 1 – øvrige dele og anlæg, andelshaveren påpegede at teksten er meget intetsigende. Bestyrelsen og administrator kunne oplyse at den dækker over vedligeholdelse på porten, samt ½ af prisen på det nye adgangssystem og en del af de nye brikker. Bestyrelsen har valgt at udgiftsføre nyanskaffelsen med ½ i regnskab 2013 og den anden halvdel i regnskab 2014. Administrator og bestyrelse noterede at notetekster skal være i fokus til næste års regnskab.

Samme andelshaver påpegede at udgiften til administration og revision var en meget stor post i foreningens regnskab og opfordrede bestyrelsen til at kigge på denne post det kommende år. Bestyrelsen modsvarede at prisen også følger ydelsen og bestyrelsen ikke vil ligge mange flere timer i bestyrelsesarbejdet end de gør nu, men at de vil tage drøftelsen med administrator også i lyset af DEAS' s nye konceptløsning, "Den Helt Rigtige Løsning".

Regnskabet gav ikke anledning til yderligere kommentarer og blev godkendt enstemmigt af de fremmødte.

Ad. Pkt. 4. Forelæggelse af driftsbudget 2014 og medlemsbidrag til godkendelse.

Dirigenten gennemgik driftsbudgettet for 2014.

Budget 2014 udviser et underskud på kr. 800,00.

Der budgetteres med et uændret medlemsbidrag på kr. 225,- pr. plads pr. måned.

Der budgetteres med en henlæggelse til vedligeholdelse på kr. 30.000,-.

Budget 2014 samt uændret medlemsbidrag blev derefter vedtaget.

Ad. Pkt. 5. Forslag.

✓ Dirigenten havde modtaget et forslag fra en andelshaver op til generalforsamlingen som dog ikke var opstillet så der kunne stemmes om det. Denne drøftelse havde forslagsstiller og dirigenten haft forud for generalforsamlingen hvorfor andelshaveren var mødt op på generalforsamlingen for at drøfte det mundtligt med de fremmødte. Forslaget går ud på at alle andelshavere kan stille deres p-plads til rådighed i perioder de ved de ikke er hjemme så andre andelshavere kan have glæde af de tomme pladser til deres gæster. Andelshaveren havde også på forrige års generalforsamling præsenteret tanken og bestyrelsen har i året løb drøftet forskellige muligheder, men er ikke kommet frem til nogen konkret.

Der blev på generalforsamlingen drøftet muligheder som dem lystbåde bruger i havnene, hvor et fysisk skilt kan vendes alt efter om pladsen er optaget eller ledig. Det blev også slået fast at noget der nok bliver en nødvendighed er at bookning af pladserne skal kunne foregå på nettet. Bestyrelsen vil forsøge at drøfte muligheder videre, men hører også meget gerne fra andelshavere som har en god ide til en løsning.

Da der ikke var kommet yderligere forslag til punktet gik Dirigenten videre til næste punkt.

Ad. Pkt. 6. Valg.

Formand og samtlige bestyrelsesmedlemmer var på valg. Hvilket ikke er i overensstemmelse med foreningens vedtægt, Dirigenten valgte derfor at formand skulle vælges for en 2 årig periode, mens de to bestyrelsesmedlemmer skulle vælges for en 1 årig periode.

Suppleanten er altid på valg hvert år.

Formand Morten Bang Mikkelsen ønskede at genopstille og blev valgt med applaus.

Bestyrelsesmedlem Mogens Pedersen var på valg, men ville ikke genopstille, Rikke Hald fra A/B Universitetshaven, blev valgt for en 1 årig periode.

Bestyrelsesmedlem Lars Erhardsen blev genvalgt for en 1 årig periode.

Steen Pilemand blev genvalgt som suppleant for 1 år.

Bestyrelsen ser ud som følger:

Formand:

Morten Bang Mikkelsen

Tom Kristensens Vej 24, 6.tv

(på valg 2016)

Bestyrelsesmedlemmer:

Lars Erhardsen

Tom Kristensens Vej 28, 5.tv

(på valg 2015)

Rikke Hald

Tom Kristensens Vej 36, 7.tv.

(på valg 2015)

Suppleant:

Steen Pilemand

Tom Kristensens Vej 44, 6.th

(på valg 2015)

Ad. Pkt. 7. Eventuelt.

Prismax. For p-pladserne?

En andelshaver ønskede generalforsamlingens besvarelse af om der var en gældende maksimalprisbestemmelse ved salg af p-pladserne som det fremgår af referat fra 17. oktober 2007. Bestyrelsen og administrator fortalte at dette spørgsmål var besvaret af Advokat Abel Skovgård Larsen i brev af d. 27. marts 2008 – brev er for god ordens skyld vedlagt nærværende referat. Det slås således fast at p-pladserne kan sælges til den af køber og sælger aftalte pris og er således ikke underlagt en maksimalprisbestemmelse.

✓ Optegning af p-plads numre.

En andelshavere forespurgte bestyrelsen om numrene på p-pladserne ikke kunne blive optegnet, bestyrelsen bad andelshaveren skaffe et tilbud på en maler så ville bestyrelsen se på muligheden. En anden andelshaver foreslog at man kunne gøre dette på en arbejdsdag. Bestyrelsen ser på begge muligheder når de har modtaget et tilbud på maler.

Da der ikke fremkom yderligere til punktet eventuelt, erklærede Dirigenten den ordinære generalforsamling for afsluttet kl.19.02.

København, den 10. marts 2014
Dirigent:


København, den marts 2014
Formand:


Monika Øgaard-Nielsen


Morten Bang Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem:

Bestyrelsesmedlem:

F. 
Rikke Hald


Lars Erhardsen

Generalforsamling 4. marts 2014

P-foreningen Universitetshaven

Kommunikation med andelshavere

- Vi vil bede alle andelshavere om at oplyse deres email adresse, navn/adresse/tlf samt P-plads nr. ved at skrive til følgende adresse: p@universitetshaven.dk, så bestyrelsen i p-foreningen kan kommunikere med andelshaverne via en fælles mailingliste.

Porten

- Bestyrelsen har brugt mange timer på porten i årets løb, og vi har besluttet af skifte p-brikkerne til nye, hvor batteriet i p-brikken kan udskiftes.
- Andelshaverne kan afhente nye p-brikker i varmecentralen ved opgang 26 på Tom Kristensens Vej onsdag d. 5. marts kl 20-21 og onsdag d. 12. marts 2014 kl 20-21.
- De gamle brikker og antenner vil blive afmonteret nede i p-kælderen.

Sprinkleranlæg

- Dansk Brandinspektion (DBI) inspicerer hvert år vores sprinkleranlæg, der er et automatisk sprinkler anlæg (AVS anlæg) og serviceret af Dansprinkler.
- I august 2013 meddelte inspektøren, at vi skulle foretage en kontrol af sprinkleranlægget hver uge ved at ringe ind til Københavns Brandvæsen og afbryde sprinkleranlægget og derefter køre en test af anlægget. Det mener vi er stærkt overdrevet, og bestyrelsen har heller ikke ressourcer til at udføre en sådan test hver uge. Vores servicefirma Dansprinkler udfører test hvert år, og det har fungeret fint siden p-kælderen blev bygget i 2007.
- Bestyrelsen har derfor rettet henvendelse til Københavns Brandvæsen (Marcello Francati) og drøftet situationen. Københavns Brandvæsen har mundtligt fortalt os, at de er enige i, at det er alt for meget, hvis anlægget skal testes på denne måde hver uge. Københavns Brandvæsen har ved nærmere undersøgelse fundet ud af, at reglerne er, at der skal gennemføres en sådan test hver uge, men de har samtidig oplyst at de er ved at undersøge, om reglerne ikke kan ændres, da det er stærkt overdrevet med så hyppige test. Københavns Brandvæsen har lovet at vende tilbage, når de har fundet en løsning.
- Bestyrelsen afventer derfor, men hvis reglerne fastholdes, og der skal udføres så hyppige test, skal bestyrelsen finde økonomiske ressourcer til en løsning og en person/firma, der kan udføre de ugentlige test. Men indtil videre afventer bestyrelsen tilbagemelding fra Københavns Brandvæsen.

5 års mangelgennemgang

- MTHøjgaard har afsluttet mangeludbedringerne i P-kælderen. Manglerne har drejet sig om utætheder, men disse er nu tætnet.

El og vandforbrug

- Bestyrelsen har fået bedre styr på elforbruget og vandforbruget i p-kælderen.

Husorden og oprydning

- Bestyrelsen beder alle andelshaverne om at rydde op på deres p-plads i forhold til rengøring og brandinspektion, og bestyrelsen henviser til p-foreningens husorden, der nævner, at kun motorkøretøjer må opbevares i p-kælderen og ikke kasser, tagbokse, dæk o.l. "Parkeringspladserne må kun anvendes til opbevaring af køretøjer indenfor båsafmærkningerne. Motorcykler og knallerter skal stå oprejst indenfor båsen. Det er ikke tilladt at lægge disse på kældergulvet p.g.a. faren for udsivning og af brændbare væsker."
- Bestyrelsen beder også andelshaverne om at passe på ikke at påkøre porten, når porten åbner og lukker, idet der sidder en gummiliste med en sensor, der aktiveres ved påkørsel, hvorefter porten stoppes.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN

Universitetshavens Parkeringsforening
c/o Mogens Pedersen
Tom Kristensens Vej 36, 6. th.,
2300 København S

JESPER ABEL • H	KRISTIAN TOKKESDAL • L
NIELS SKOVGÅRD LARSEN • H	KASPER WESTBERG • L
JAN ANKJÆR SØRENSEN • H	JESPER LINDHARDT
KJELD JOHNSEN • L • AUT. BOBEST.	JESPER KRONBORG
JØRGEN HAUSCHILDT • L	CHRISTIAN GRØNLUND
HENRIK HOUGAARD • H	MORTEN FENDINGE OLSEN • L
MOGENS BIRKEBÆK • H • HD	NICOLAI DYHR • L
LONE MØLLER • H • LL.M.	ULRIK LAUSTSEN • HD
HANNE ØSTERGAARD • H	KIM NIELSEN
ANETTE KUSK • H • LL.M.	CLAUS STEEN HANSEN
LARS GREGERSEN • H	JESPER JØRGENSEN
CLAUS BERNER NIELSEN • L • LL.M.	JACOB LANGVAD
TORBEN WINNERSKJOLD • H	KARINA HASSELRIIS
JOHN BJERRE ANDERSEN • H	KATRINE LYNGBY HANSEN
FINN JEPSEN • H	JESPER JOHANNSEN
SØREN E. INGERSLEV • L • MBA	THOMAS JUUL THOMSEN
JESPER BØGE PEDERSEN • L • LL.M.	PETER NYMANN
METTE KLINGSTEN • L	DENNIS FEYLING SERUP
FLEMMING BASTHOLM • H	MICHAEL MØLLER NIELSEN
JAKOB ØSTERVANG • HD	LINE GORDON
JAKOB NIELSEN • L	MADS BRANDT

Sekretær:
Mie Nonnie Steen/pdp
Dir. tlf.
E-mail: mns@abel.dk

København
27. marts 2008
J.nr. 47085-001
E-mail: kwe@abel.dk

Prisfastsættelse for parkeringspladser i Universitetshavens Parkeringsforening

Jeg skal hermed – med nogen forsinkelse, som jeg beklager – fremkomme med min juridiske vurdering af, om der er nogen begrænsninger i den pris, en ejer kan sælge sin parkeringsplads for.

Min vurdering

Jeg har gennemgået vedtægterne for Universitetshavens Parkeringsforening. Det følger af vedtægternes § 10.2. at:

“Pris og vilkår i øvrigt ved overdragelsen af andele er ikke underlagt andre begrænsninger end de, der fremgår af nærværende vedtægt.”

I pkt. 10.1. er angivet en procedure vedrørende fortrinsret, men der er ikke i denne bestemmelse eller andre steder i vedtægterne nogen bestemmelse, der maksimerer prisen til kr. 135.000.

Det følger af vedtægtens pkt. 4.1., at Kuben Byg A/S ved foreningens stiftelse har indskudt kr. 12.150.000, svarende til købesummen af ejendommen og samtidig har erhvervet samtlige 90 andele i foreningen, svarende til et indskud på kr. 135.000 pr. andel med tilhørende parkeringsplads.

Jeg har endvidere gennemlæst advokat Christian Søtofts referat fra ekstraordinær generalforsamling afholdt den 17. oktober 2007. Spørgsmålet er behandlet under pkt. 5 i referatet. Det følger af referatets side 2, under pkt. 5 cirka midtfor, at *"hvis en andelshaver ønsker at sælge sin andel af foreningen med tilhørende brugsret til p-plads, kan salgsprisen kun udgøre kr. 135.000 - hverken mere eller mindre."* Senere i referatet på side 3 fremgår det, *"pris og vilkår i øvrigt ved salget af andelene er ikke underlagt andre bestemmelser end de, der fremgår af foreningens vedtægt, det vil altså sige heller ikke bestemmelserne i andelsboligforeningsloven"*.

Jeg er enig i det sidste citat, nemlig at i følge vedtægten er andelen ikke underlagt andre bestemmelser end vedtægternes bestemmelser og heller ikke bestemmelserne i andelsboligforeningsloven. Jeg kan imidlertid ikke tilslutte mig Christian Søtofts udlægning af, at salgsprisen kun kan udgøre kr. 135.000,-

Det er min opfattelse, at det forhold, at det oprindelige indskud var på kr. 135.000,- pr. p-plads, ikke kan føre til, at vedtægten dermed fastslår, at overdragelse ikke må ske til en højere pris.


Det er endvidere min vurdering, at der på generalforsamlingen den 17. oktober 2007 hverken har kunnet træffes eller er truffet en gyldig vedtægtsændring indebærende, at salgsprisen kun kan udgøre kr. 135.000,- Dels har et sådant punkt ikke været på dagsordenen, dels ses der heller ikke ifølge referatet at være foretaget en afstemning.

Konklusion

Det er min konklusion, at overdragelse af andele alene er underlagt vedtægtens bestemmelser, og at der ikke heri er indeholdt en prismaksimering.

Jeg står naturligvis til rådighed for en uddybning af ovenstående samt besvarelse af eventuelle spørgsmål.

Med venlig hilsen


Kasper Westberg