

GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLLAT

EJERFORENINGEN AMARYLLIS HUS

GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLLAT

STIFTENDE GENERALFORSAMLING

26. OKTOBER 2017

EJERFORENINGEN AMARYLLIS HUS

Den 26. oktober 2017 afholdtes stiftende generalforsamling i Ejerforeningen Amaryllis Hus på advokat Synne Zakarias' kontor, Plesner Advokatpartnerselskab, Amerika Plads 37, 2100 København Ø.

1.1 Dagsordenen var som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Stiftelse af Ejerforeningen Amaryllis Hus på baggrund af vedtægter dateret den 26. oktober 2017.
4. Forelæggelse af kommende års budget til godkendelse, herunder fastsættelse af medlemsbidrag til foreningen.
5. Indkomne forslag fra foreningens medlemmer.
6. Valg af bestyrelse og to bestyrelsessuppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Eventuelt.

1.2 *Valg af dirigent.*

- 1.2.1 Advokat Synne Zakarias, Plesner Advokatpartnerselskab, valgtes til dirigent og konstaterede, at ingen havde indvendinger mod den stiftende generalforsamlings lovlighed, og at samtlige medlemmer af foreningen såvel efter stemmer som efter fordelingstal var til stede eller repræsenteret ved fuldmagt.

1.3 *Valg af referent.*

- 1.3.1 Advokat Synne Zakarias, Plesner Advokatpartnerselskab, blev valgt til referent.

1.4 *Stiftelse af Ejerforeningen Amaryllis Hus på baggrund af vedtægter dateret den 26. oktober 2017.*

- 1.4.1 Det blev enstemmigt og med alle stemmer vedtaget at stifte Ejerforeningen Amaryllis Hus på grundlag af de omdelte vedtægter af den 26. oktober 2017.

1.5 *Forelæggelse af kommende års budget til godkendelse, herunder fastsættelse af medlemsbidrag til foreningen.*

- 1.5.1 Det fremlagte budget blev med alle stemmer godkendt, som det forelå. Budgettet vedlægges nærværende referat som bilag 1.

- 1.5.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne en ydelse, som fastsættes efter fordelingstal, jf. vedtægternes punkt 8. Ydelsens størrelse blev godkendt på generalforsamlingen på grundlag af det som bilag 1 fremlagte driftsbudget.

1.6 *Indkomne forslag fra foreningens medlemmer.*

- 1.6.1 Ingen forslag fremlagt.

1.7 *Valg af bestyrelse og to bestyrelsessuppleanter.*

- 1.7.1 Det fremgår af vedtægternes punkt 27.2, at NVU 2 ApS skal udpege en bestyrelse på 3 medlemmer. Der blev udpeget bestyrelse som følger:

- (i) Hans-Bo Hyldig, c/o NVU 2 ApS, Grønttorvet 6, 1. sal, 2500 Valby (formand)
 - (ii) Stig Nørnberg, c/o NVU 2 ApS, Grønttorvet 6, 1. sal, 2500 Valby (næstformand)
 - (iii) Carsten Bjørneboe, c/o NVU 2 ApS, Grønttorvet 6, 1. sal, 2500 Valby
- 1.7.2 Der blev valgt følgende suppleanter til bestyrelsen:
- (i) Anders Bidstrup, c/o Ingcon A/S, Bramslev Bakker 4, 9500 Hobro
 - (ii) Jørgen Bidstrup, c/o Ingcon A/S, Bramslev Bakker 4, 9500 Hobro
- 1.8 *Valg af revisor.*
- 1.8.1 Som foreningens revisor valgtes Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29 44 27 89.
- 1.9 *Valg af administrator.*
- 1.9.1 Som foreningens administrator valgtes Administrationshuset A/S, CVR-nr. 27 34 60 65.
- 1.10 *Eventuelt.*
- 1.10.1 Der blev fremlagt forslag om, at bestyrelsen skal have mandat til at stifte en driftskredit for foreningen på indtil kr. 100.000, som kan imødegå likviditetsudsving det første år.
- Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Generalforsamlingen bemyndigede enstemmigt og med alle stemmer advokat Synne Zakarias til (med substitutionsret) at anmelde og tinglyse de vedtagne vedtægter servitut- og pantstiftende på matr.nr. 2062F Valby, København beliggende Paradisæblevej 76, 2500 Valby.

Synne Zakarias konstaterede, at der ikke var yderligere punkter at diskutere, hvorefter generalforsamlingen blev hævet.

- 0 -

Vedtaget på den stiftende generalforsamling den 26. oktober 2017.

Som dirigent:


Synne Zakarias

Budget EF Amarylis

v. 2 af 26/4-2017

Indtægter

Fællesudgifter, opkrævet	1.599.890
Indtægter fælles faciliteter	0
Indtægter i alt	1.599.890

Udgifter**Driftsudgifter**

Renovation	199.750
Elforbrug	183.200
Ejendomsforsikring	139.440
Lovpligt. elevatoreftersyn	40.000
Grundejerforeningen Grønttorvet	203.575
Andre driftsudgifter	50.000
Fælles varme	10.000
Drift og tilsyn anlæg (sprinkler, elevatorer mv)	60.000
Driftsudgifter i alt	885.965

Renholdelse

Viceværtfirma (se bilag)	86.500
Rengøring trappeopgange og tagterrasser mv. (se bilag)	186.000
Drift ventilation	13.500
Anden renholdelse (måtterservice mv)	30.000
Pasning udearealer (varetages af GF)	0
Snerydning (varetages af GF)	0
Renholdelse i alt	316.000

Udvendig vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse	229.000
Vedligeholdelse i alt	229.000

Administrationsomkostninger

Porto/kopiering/Fragt	5.000
Generalforsamlinger og møder	5.000
Administrationshonorar	103.000
Revision	20.000
Forbrugsregnskaber (vand, varme)	31.250
Rådgivning (opstart og modtagelse af ejd.)	0
Gebyrer (bank og Nets mv.)	4.675
Administrationsomkostninger i alt:	168.925

Udgifter i alt til opkrævning 1.599.890
Driftsresultat: 0

OBS! Budgettet dækker et fuldt driftsår. Første driftår vil afvige fra ovenstående idet der må forventes ekstraomkostninger til rådgivning, byggeteknisk bistand og administration anslået til ca. kr. 100.000,00. En del af dette forventes dog dækket af beløb afsat til vedligeholdelse.

Nøgletal

Kvm. ejendom BBR i alt	9.160
Ejerlejligheder	85
Fordelingstal i alt	8.143
Ejerforeningsbidrag pr. fordelingstal	196,47
Ejerforeningsbidrag pr. kvm. BBR	174,66

Væsentlige forudsætninger:

Endelige arealer var ikke kendte ved udarbejdelse af budget, fordelingstal kan derfor ændre sig

Der er i ejendommen 1 fælleslejlighed på anslået 129 m² som ejes af grundejerforeningen - denne indgår ikke med noget fordelingstal jf. vedtægternes §8.2

Honorar for vand- og varmeregnskab forudsætter fjernaflæste målere

Det kan i foreningens første leveår være nødvendigt at etablere en driftskredit for at understøtte den løbende likviditet

Det forudsættes at der er 4 trappeopgange og 4 elevatorer

Det forudsættes at grundejerforeningen afholder alle omkostninger til den udvendige reholdelse, snerydning mv. jf. vedtægter

Der ikke afsat beløb til gartnerpleje i væksthuse idet disse forudsættes drevet af beboerne

Endelig prissætning vil afhænge af det specifikke kvalitets- og serviceniveau der ønskes i bygningen.

Bilag vedr. vicevært og rengøringsydelser

Vicevært

Skift af pærer i kælderrum,

Skift af pærer i fællesrum, trappehuse etc.

Udslamning af vandvarmer

Påfyldning af vand på centralvarmeanlæg

VKO-varmesynsordning - ajourføring af servicebog

Kontrol af ejendommens målere

Rengøring af viceværtskontor, toilet og evt. opholdsrum

Kontrol af røg alarm, visuelt, herunder ABDL

Justering af dørpumper

Ajourføring af navne på postkasser, navneskilte mv.

Tilsyn med miljøstation i kælder og køre container til terræn

Tilsyn med grønne tage

Fejning/renholdelse af tagterrasser (2 stk)

Rengøring

Støvsugning af elevatorer

Elevator, stålåpolish

Pudsning af elevatorspejle

Aftørring af skaktindgange/tårne

Hovedtrapper rengøring

Pudsning af vinduer og glas i opgange (kun fællesarealer)

Balustre, håndliste, vindueskarme hovedtrapper

Fejning af cykelkælder

Fejning og vaskning af kælderarealer

Interval:

Efter behov

Efter behov

Månedligt

Månedligt

Månedligt

Halvårligt

Månedligt

6 gange årligt

Kvartalsvis

Efter behov

Ugentligt

Efter behov

26 gange årligt

Ugentligt

Månedligt

Ugentligt

Ugentligt

Ugentligt

Kvartalsvis

Kvartalsvis

Kvartalsvis

Kvartalsvis