

Ordinær generalforsamling den 30. marts 2016

afholdt i "Verdensrummet", i Kvarterhuset, Jemtelandsgade, 2300 København S, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
 - Bestyrelsens roller.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag til behandling.
 - a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsiges eksisterende lån samt optagelse af nye lån.
 - b. Vinduesudskiftning m.m. indenfor en samlet beløbsramme på kr. 10.031.879 jf. det med indkaldelsen vedlagte bilag I "Vinduesudskiftning m.m."
 - c. Forudsat forslag b's vedtagelse bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsiges eksisterende lån samt optagelse af nye lån, således at der opnås et provenu til udbetaling på op til kr. 10.031.879.
 - d. Bestyrelsen stiller forslag om at opsiges medlemskab af ABF.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Valg til bestyrelsen.

På valg er:
Franck Andersen, Formand
Sune Ahler, bestyrelsesmedlem
Birgitte Landsvig, bestyrelsesmedlem
Suppleanterne, Vibeke Hesselberg Davidsen og Søren Foged er tillige på valg.
8. Eventuelt.

Repræsenteret var 25 andelshavere - heraf 1 ved fuldmagt - ud af 67 mulige svarende til en fremmødeprocent på godt 37. Endvidere var Wind Administration repræsenteret ved Christina Rud.

Formand, Franck Andersen, bød velkommen til de fremmødte, hvorefter man gik over til dagsordenen.

1. Valg af dirigent.

Christina Rud valgtes enstemmigt som dirigent – og referent – hvorefter generalforsamlingen med henvisning til vedtægtsmæssige formalia blev erklæret for lovlig og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

- Bestyrelsens roller.

Franck Andersen kommenterede kort bestyrelsens beretning - hvilken tillige er vedlagt nærværende referat. Herefter blev bestyrelsens roller taget op, hvor Rasmus Bundgård Vinther bl.a. gjorde det klart, at bestyrelsesarbejdet er frivilligt og at andelshaverne selv skal tage ansvar for så vidt angår deres andele m.m.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Christina Rud gennemgik årsrapporten for 2015 med bemærkning om, at værdiansættelsen af ejendommen er overgået til handelsvurdering. Efter enkelte opklarende spørgsmål blev regnskabet tillige med en andelskrone på 8.606 (uændret) sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Christina Rud gennemgik kort det fremlagte budgetforslag for 2016 med uændret boligafgift. Budgetforslaget blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag til behandling:

- a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsiges eksisterende lån samt optagelse af nye lån.

Christina Rud supplerede med, at bemyndigelsen i tilfælde af vedtagelse udelukkende omfatter eksisterende belåning, (dog er der fremsat særskilt forslag vedrørende yderligere belåning iht. forslag b) hvorefter bemyndigelsen blev enstemmigt vedtaget.

- b. **Vinduesudskiftning m.m. indenfor en samlet beløbsramme på kr. 10.031.879 jf. det med indkaldelsen vedlagte bilag I "Vinduesudskiftning m.m."**
Forslaget blev uddybet og det blev ligeledes nævnt, at der vil blive informeret nærmere omkring vinduestype m.m., når bestyrelsen ved mere herom. Forslaget blev efter enkelte spørgsmål sat til afstemning - med bemærkning om, at det er med udgangspunkt i budgettets (bilag I) kolonne uden særskilt boligafgiftsstigning - og endeligt vedtaget med 24 stemmer for, og 1 undlod at stemme.
- c. **Forudsat forslag b's vedtagelse bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsige eksisterende lån samt optagelse af nye lån, således at der opnås et provenu til udbetaling på op til kr. 10.031.879.** Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- d. **Bestyrelsen stiller forslag om at opsige medlemskab af ABF.**
Forslaget blev vedtaget med 23 stemmer for, 1 undlod at stemme og 1 stemte imod.

6. Valg af administrator og revisor.

Wind Administration og Grant Thornton blev énstemmigt genvalgt

7. Valg til bestyrelsen.

Franck Andersen, Sune Ahler og Birgitte Landsvig blev begge enstemmigt genvalgt. Som suppleanter blev Vibeke Hesselberg (genvalg) og Søren Foged (genvalg) valgt.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Franck Andersen, formand	(på valg i 2018)
Rasmus Bundgård Vinther	(på valg i 2017)
Sune Ahler	(på valg i 2018)
Birgitte Landsvig	(på valg i 2018)
Ugo Ferrante Carrante	(på valg i 2017)

8. Eventuelt

- Kan andelshavere deltage i bestyrelsesmøder? Som udgangspunkt nej, men er der noget konkret man gerne vil drøfte med bestyrelsen er man velkommen.
- Viceværtens opgaver udover renholdelse er forefalden arbejde, forsikringsskader samt andre småopgaver i ejendommen.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 18.25 med tak for god ro og orden.

Referatet er underskrevet med digital signatur.

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."

Birgitte Landsvig

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-845288364112

IP: 87.59.194.250

18-04-2016 kl. 10:05:06 UTC

NEM ID 

Christina Grönbech Rud

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-724838830757

IP: 212.60.107.98

18-04-2016 kl. 11:16:10 UTC

NEM ID 

Franck Willy Andersen

formand

På vegne af: Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-692811662762

IP: 80.62.117.18

18-04-2016 kl. 13:44:15 UTC

NEM ID 

Sune Siig Ahler

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-081189103204

IP: 62.61.130.39

18-04-2016 kl. 15:26:33 UTC

NEM ID 

Rasmus Bundgård Vinther

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-839655529536

IP: 193.163.32.181

20-04-2016 kl. 10:12:53 UTC

NEM ID 

Ugo Ferrante Carrante

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-367761529010

IP: 62.61.130.39

27-04-2016 kl. 13:11:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NAWB7-PC65I-H2TCS-SAFDH-F5CIZ-QJ2CE

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 tidsstemplet 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/validate>

BESTYRELSENS BERETNING FOR ÅRET 2015

Håndværkere og vedligeholdelse

i løbet af året blev der foretaget diverse reparationer på altandøre og på gadedøre.

Af elektrikerarbejde kan nævnes: udskiftning af sikringsfaser i nr. 5.

Der blev udført VVS-arbejde såsom udskiftning af varmtvandsmålere og radiatortermostater i nr. 3, 1 og 1A.

Vandvarmeren i varmecentralen blev rensset.

Hvad angår viceværten, var (og er) bestyrelsen generelt godt tilfreds med hans arbejde.

Vinduer

bestyrelsen fik undersøgt status på ejendommens vinduer og tilbagemeldingen var ikke god. Størstedelen af vinduerne kræver udskiftning, enten på grund af punkteringer eller råd og svamp i rammerne. Værst ser det ud på 5. salene og i Holmbladsgade. Det var en kedelig besked at få, eftersom vinduerne kun er et par og tredive år gamle. På den baggrund blev der indhentet tilbud fra tre rådgivende ingeniører. De havde alle gode referencer fra vores nye administrator. Bestyrelsen holdt efterfølgende møde med dem alle tre, så vi kunne få en fornemmelse af dem. Derefter er holdt et møde med administrator, der vil hjælpe os med udpegelsesprocessen.

Arbejdsdag

der var omkring 16 personer til stede i løbet af arbejdsdagen, der blev afholdt i maj måned.

Fokus var på fælleshaven og især opsætning af nyt hegn. Derudover blev der rensset mellem fliserne og beskåret træer og buske. Det var en hyggelig dag, hvor vejret var med os det meste af dagen, indtil regnen kom.

Forsikring og skader

igen i 2015 var der mange vandskader. Nogle større, nogle mindre, nogle fordi folk ikke tænkte sig godt nok om og nogle fordi, folk bare var rigtig uheldige

Vi oplevede skader som følge af, at beboere fik lavet nyt ved deres badeværelser. Skader i forbindelse med badeværelser ser vi gang på gang og bestyrelsen må på det kraftigste opfordre til, at man er ekstra påpasselig ved brug og ombygning af disse.

Vi har blandt andet haft følgende skader:

i nr. 5 var en stoppet toiletaldstamme årsagen til et større uheld.

i nr. 25 havde vi en større vandskade, der gik ud over Flügger.

i nr. 9 var et badeværelsesgulv, med forkert hældning, skyld i vand igennem underboens køkkenloft.

Enkelte lejligheder har også haft problemer med fugt, som primært har skyldtes mangelfuld udluftning.

Der har derudover været mindre vandskader, som ikke har krævet nogen større udbedring og som vi derfor ikke har meldt til forsikringen. Det er vigtigt at forebygge, at vores forsikringspræmie vil eksplodere unødigt.

I forbindelse med skiftet til Wind Administration var der behov for at skifte forsikringsselskab. Det tidligere forsikringsselskab kunne vi kun have fortsat aftalen med, hvis vi havde beholdt C.E. Jensen som administrator. Bestyrelsen indhentede derfor, i samråd med vores nye administrator Wind, tilbud fra tre parter på en ny forsikring.

Vi valgte det billigste tilbud, og sparede i samme omgang forsikringsmægleren væk.

VEND

Som led i den nye forsikring, og som en af grundene til at vi overhovedet kunne få en fordelagtig præmie, måtte bestyrelsen udarbejde nogle forhold, som skal mindske anmeldte skader i ejendommen. Dette indebærer, at for fremtiden skal beboere, som forvolder skader, som følge af tankeløshed og manglende opmærksomhed, selv dække selvrisikoen.

Gårdprojekt

Det fælles gårdprojekt gik langt om længe i gang. I foråret fik vi at vide, at vi var blevet godkendt til gårdsammenlægnings-projektet med AB Halgreen. Der blev samlet underskrifter ind. De lagde grunden til, at projektet kunne tage fart. I efteråret mødtes repræsentanter og kontaktpersoner fra de to bestyrelser med projektlederne til et opstartsmøde og umiddelbart efter, blev der afholdt et fælles gådarrangement, hvor ønsker, behov og bekymringer blev klarlagt. Projektet er her i 2016 fortsat med interviews med udvalgte beboere om disse emner. I februar i år afholdtes endnu en beboerworkshop og pt afventer vi arkitektens første skitse.

Vaskeriet

Vaskeriet var præget af en del tekniske problemer i 2015.

Det var ofte vaskemaskine 2 og 3, som var 16 år gamle, der ikke fungerede optimalt. Der var tit problemer med slyngningen, problemer med at starte maskineme, usædvanlig lang vasketid og unødigt larm under centrifugering, Chipkort, der ikke kunne aflæses, var også et problem.

Bestyrelsens vaskeriansvarlige brugte meget tid på at få hidkaldt teknikere og bestyrelsen besluttede derfor at indhente tilbud på to nye vaskemaskiner og et nyt betalingssystem. I den forbindelse viste det sig, at de gamle chipkort heller ikke kunne leveres mere. Der var kommet nye mere moderne systemer frem.

De nye vaskemaskiner har nu været i brug et stykke tid, og det ser ud til at køre fint. De skulle også være mere økonomiske i både strøm og vand.

Tørretumbleren bliver brugt rigtig meget, så derfor en lille reminder: **Husk at rense filteret, hver gang du har anvendt tumbleren, så holder den længere og er klar til næste bruger.**

Venteliste og nye andelshavere i 2015:

ventelisten (både intern og ekstern) blev overdraget til vores administrator/v. Christina Rud. Hun vil fremover sørge for opskrivning samt indkaldelser til fremvisning.

Vi fik i 2015 følgende nye andelshavere:

Jacques Matthiessen og Karin Ahnfelt-Rønn, der købte nr. 9, 2. sal

Sigurd Brinck, der købte nr. 9, 4. sal

Martin Hartvig, der købte nr. 5, 2. tv.

Line Sonne Sørensen, der købte nr. 5, 5. tv.

Halla Bjørk Bigum, der købte nr. 5, 5. th.

De "gamle" andelshavere Mie Hartvig og Søren Kjær Foged flyttede fra nr. 5 til 25, 3. tv.

Bestyrelsen