



## Referat af ordinær generalforsamling 2018

### i E/ F Niels Hemmingsens Gade 32

Afholdt den 9. oktober kl. 19.00 i fællesrummet i 32A, st. tv.

---

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens årsberetning for det sidst forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med revisors påtegning.
3. Bestyrelsens og medlemmernes eventuelle forslag
  - A) Bestyrelsens forslag til igangsættelse af renovering af tag på forhus
  - B) Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer til elektronisk post
4. Budget
5. Valg af bestyrelse
6. Valg af revisor
7. Eventuelt

Arne Kvorning fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt 20 lejligheder (heraf 8 ved behørig fuldmagt) ud af 21 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, og med et samlet fordelingstal på 2.604 ud af 2.705, hvilket svarer til henholdsvis ca. 95 % og 96 %. Desuden var Aase Sirich fra Cobblestone og Sune Betak fra Plan1 fremmødt

#### **Ad 1. Valg af dirigent og referent**

Aase Sirich fra Cobblestone A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden inkl. forslag om vedtægtsændringer, idet der var over 50 % af foreningens medlemmer til stede på generalforsamlingen jf. vedtægternes § 7.

Dog var indkaldelsen sendt elektronisk, da foreningen har kutyme for elektronisk kommunikation, hvilket jf. vedtægter ellers skal foregå skriftlig, hvorfor forslag til ændring er med under punkt 3. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

***Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.***

#### **Ad 2. Formandens beretning for det sidst forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med revisors påtegning**

##### **FORMANDENS BERETNING · GENERALFORSAMLING DEN 9.10.2018**

*Det har været endnu et meget begivenhedsrigt år i vores ejerforening – og et travlt år for bestyrelsen.*

##### **Ny administrator**

- *Bestyrelsen besluttede at opsigte et mangeårigt samarbejde med Lund, Elmer, Sandager – og vi arbejder nu sammen med Cobblestone (tidl. Administrationshuset) – Tak til vores administrator Aase Sirich, som vil styre*

Side 1 af 7



slagets gang til GF'en.

- *Vi har med dette skift slået flere funktioner sammen under ét. Vi har bl.a. set på mindre ejendomsservice-opgaver, som kan aflaste Joan delvis – vi har set på digitalisering og on-line service – vi har set på pris kontra kvalitet naturligvis.*
- *Bestyrelsens medlemmer har de sidste par år måttet påtage sig flere og flere praktiske opgaver, og den del kommer vores nye administrator til at overtage meget af – bl.a. i tæt samarbejde med tegnestuen Plan 1, som allerede nu hjælper med rådgivning omkring tagterrassen og renoveringsopgaver. Herunder en renovering af forhusets tag, som vi skal drøfte og stemme om til GF'en.*
- *Vær opmærksom på, at alle ejere kan oprette sig som bruger og logge ind på Cobblestones website, hvor forhold omkring ejendommens drift er tilgængelige. På GF'en vil vi endnu engang demonstrere hvordan.*

#### **Tagterrasse – status**

- *Myndighederne har, som I alle ved, trukket sagen voldsomt i langdrag i 2017 og her i foråret, men Kulturstyrelsen har langt om længe givet os medhold i, at sidehuset IKKE er fredet, og det har nu banet vejen for os.*
- *Vi har senest før sommerferien haft et meget positivt møde med Københavns Kommune – De har haft nogle få ændringsforslag og –krav. Dem imødekommer vi så langt som muligt – og et færdigt projektmateriale overbringes nu til kommunen. Følges op med endnu et møde med sagsbehandleren til kommunens endelige godkendelse – håber vi meget! Færdige tegninger fremvises på GF'en.*
- *Jens Haukohl/Regnestuen + Nina Schmidt og Sune Betak fra Plan 1 vil køre detailprojekteringen og styre byggesagen for os.*

#### **Kælder- og loftsrum – status**

- *Projektet er i fuld gang i kælderen – murer, tømrer og maler arbejder løbende på det. Det næste bliver at opstille alle de opbevaringsbure, vi kan få plads til.*
- *Vi tøver lidt med at etablere rum på forhusets loft, til vi ser, hvor mange rum, vi kan etablere i kælderen. Rum på loftet vil have skrå vægge, og de har dermed svært ved at kunne opfylde kommunens krav om anvendeligt volumen. Men vi ser som sagt på det.*
- *I forbindelse med kælderrummene har vi fået opmålt arealerne dernede professionelt, og det viser sig, at der er en del afvigelse i forhold til de tal, der officielt figurerer i vores fordelingstal. Det skal vi se nærmere på sammen med administrator.*

#### **Vedligeholdelse**

- *Vi er fortsat plaget af en del vandskader i den gamle ejendom - især har forhuset endnu flere gange også i år været hårdt ramt.*
- *Vi har sammen med den nye administrator og Plan 1 udarbejdet et renoveringsforslag til forhusets tag, som vi fremlægger på GF'en til forhåbentlig vedtagelse. Projektet skal bringe kvaliteten af taget op på samme stadi, som sidehus og baghus efter den renovering de tagflader gennemgår i forbindelse med etablering af tagterrassen.*
- *Vi kigger på at koordinere disse arbejder på taget, så der kan opnås en række besparelser på bl.a. kran, stillads, tilkørsel af materialer og dermed*



også arbejds løn. Projekt og økonomi gennemgås på GF'en.

- Vi er også i gang med HOFOR, som planlægger ny fjernvarmeforsyning til ejendommen. Vi vil vise projektet til GF'en.

#### **Port og facade – status**

- Vi har i denne sommer fået den gamle port til at fungere godt igen. Håber at alle sætter pris på det – og husk, at den går SÅ let, at man ikke skal smække den
- Fortsat et problem især om aftenen, at porten og døren til 32A ikke holdes lukket – også at den fortsat smækkes. Det har vi forsøgt at afhjælpe lidt med montage af en såkaldt 'diktator' på dørene. Dels forhindrer det dørene i at lukke med et højlydt smæk – dels trækker det dem forsigtigt til, hvis de står på klem.
- Vi opfordrer fortsat kraftigt alle til ALTID at holde port og døre lukkede – vi nævner det også igen og igen til The Jane ... Her skal vi fortsætte presset.
- Genopfriskning af gadefacaden, mure i portrum, og muren bag skraldespandene tager vores murer Kristian sig af i disse dage, og porten males grundigt af Peter Maler, som også står for malerarbejder i kælderens øjeblikket.
- Herudover renoverer vi løbende i overensstemmelse med bestyrelsens prioriteringsliste og den vedligeholdelsesplan, som vi har fået udarbejdet af administrator og Plan 1. Målet er at komme på forkant med renoveringen, så vi kan begrænse skader.

#### **Røg, støj og møg**

- Vi har fortsat en del problemer med fest-efterladenskaber mv. foran huset og i porten i weekenderne især. Vi prøver aktivt at være i dialog med The Jane og Strøm for at hjælpe hinanden med at imødegå det.
- Vi har en verserende klagesag mod Aamanns, som har kronet værket med restauranten 1921 med et kolossalt udsugningsanlæg. Ejerforeningen har aktivt støttet op om en klage over dette anlæg, som er etableret uden byggetilladelse. Seneste nyt er, at Aamanns arkitekt har lavet et forslag til inddækning, som vi vil vise på GF'en – Vi skal udtale os om forslaget, så det kan blive taget i betragtning i kommunen.

#### **Opdatering af gården**

- Et aktuelt tiltag er, at der bliver etableret nyt gelænder ved trappen ned til MAMBA. Jan Søe har indvilget i at betale dele af den omkostning. Gelænder er leveret, og maleren behandler det i denne uge, så det kan blive monteret.
- Generelt kigger vi lidt på nyindretning af gården – men det bliver i givet fald efter at tagterrassen og de andre større renoveringsopgaver er overstået

#### **Velkomstfolder, nyhedsbrev og Facebook**

- Vi har en relativt aktiv Facebook-side. Er du ikke med allerede, skal du straks tage fat i Arne (arne@kvorning.dk), som kan give adgang til den ikke-offentlige side. Man skal bede om medlemskab. Du skal blot sende den mailadresse, du logger ind på Facebook med – så inviterer Arne straks.
- På Facebooksiden ligger centrale dokumenter - bl.a. en velkomstfolder på dansk og engelsk til nye beboere og lejere, husorden, vedtægter mv.
- Bestyrelsen udgiver også et nyhedsbrev med ujævne mellemrum - Det bliver typisk, når der er lidt overskydende tid i en meget travl hverdag. Næste nummer udkommer relativt kort efter GF.



### **Sociale arrangementer**

- *Vi har ikke i år haft helt så mange sociale arrangementer i år – Det skal vi have rettet op på. Vi har dog haft oprydningsdage, plantning af blomster i de store krukker mv. Større opbakning vil være dejligt ;-)*
- *Senest har bestyrelsen taget initiativ til, at fællesarealerne i 32A, st.tv, hvor vi år afholder GF'en, skal blive et aktivt og hyggeligt sted til fællesarrangementer for ejerforeningens medlemmer.*
- *Det er jo fx jul om et par måneder - hvem har lyst til at stå for et hyggeligt julearrangement i gården..?*

### **Tak til bestyrelsen**

- *Stor tak til den fungerende bestyrelse - det har været et ret travlt år for bestyrelsen. Godt, positivt og effektivt arbejde!*
- *Alle medlemmer af bestyrelsen er parate til en ekstra runde*

*v/Ejerforeningens formand  
Arne Kvorning, 23.09.2018*

Arne Kvorning knyttede bemærkninger til beretningen med bl.a. at:

- Alle opfordres til at tilmelde sig, som bruger på Cobblestones hjemmesiden eller bruge dette link: <https://www.admhuset.dk/intranet/> hvorfra foreningens dokumenter altid kan hentes og der er mulighed for at følge foreningens økonomi mv.
- Foreningen afventer stadig endelig godkendelse på tagterrassen fra kommunen, som forventes snarlig. Økonomien på 3 mio. fastholdes og med en størrelse på 165 m<sup>2</sup> – Aktuelt billed- og tegningsmateriale kan ses både på intranettet og på Facebooksiden – yderligere info kan fås ved henvendelse til bestyrelsen.
- Gulve i kælderen under baghuset, hvor opbevaringsbure skal opsættes, er ved at blive malet (gå ikke ind). Her skal – fordelt på tre rum – indsættes i alt 14 bure, og resten af de krævede bure opsættes på loftet over forhuset. Arbejdet koordineres med Hofor, som indlægger ny varmtvandsforsyning i fyrekælder. Efter burene er monteret, vil bestyrelsen arbejde med en fordeling.
- Husk ikke at smække med porten, her skal muligvis monteres gummiliste.
- Krav omkring udsugningsanlægget på Aamanns 19 21 er stadig gældende og der afventes stadig en indpakning, foreningen kan godkende.
- Ny cykelrazzia skal forventes til kommende arbejdsdag, hvilket vil blive annonceret i god tid før.
- Takkede for bestyrelsens indsats og samarbejdet, da der havde været mange opgaver i årets løb.

Klaus Rygaard (32A, st. tv.) mente ikke, at foreningen kunne kalde aftenens mødelokale et fællesrum til fx afholdelse af generalforsamlinger, og at han ville meget gerne før fastsættelsen af mødested havde været orienteret/spurgt. Desuden mente han, at det ville være en fordel, at opsætte en væg på tværs bagerst i rummet nær elevatoren og dermed kunne aflukke stole mv. Dette naturligvis inden for overholdelse af brandmyndighedernes bestemmelser. Bestyrelsen tog dette til efterretning.



Pelle Guldborg Hansen (32A, 2. tv.) mente, at beslutningen omkring fordelingsnøgle for udgifter til etablering af tagterrassen ikke var lovlig, hvorfor han blev opfordret til at komme med nærmere detaljer/begrundelser, som bestyrelsen vil følge op på. Forsamlingen ytrede dog, at en beslutning om etablering af terrassen taget på en tidligere generalforsamling, ikke skal omgøres.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål til beretningen, blev denne efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Aase Sirich kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2017/2018.

Årets overskud på kr. 202.479 skyldes især året lille udgift til vedligeholdelse på kr. 35.597 i forhold til budgettet på kr. 117.861 og betød at mellemregning med ejerne steg til 396.285.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets positivt resultat på kr. 202.479.

### **Ad 3. Bestyrelsens og medlemmernes eventuelle forslag**

#### **A) Bestyrelsens forslag til igangsættelse af renovering af tag på forhus**

Sune Betak, Plan1, motiverede forslaget og fremviste/kommenterede billeder fra taget, hvor skader blev fremhævet og gennemgået. Budgettet, som er et overslag baseret på erfaringstal, blev gennemgået, og såfremt forslaget bliver vedtaget og arbejdet igangsættes, skal der indhentes 2-3 tilbud. Her vil det være en stor fordel at få arbejdet udført sammen med etablering af tagterrassen.

Der blev spurgt ind til, om det var endelig afgjort, at det er Plan1, som skal stå for byggesagen. Men som med byggearbejderne vil bestyrelsen også vurdere flere tilbud på rådgiverdelen, blev det nævnt fra bestyrelsens side.

Tilsvarende orienterede Aase Sirich omkring finansieringen, at såfremt forslaget blev vedtaget og indhentet tilbud er indenfor godkendt ramme, og arbejdet igangsættes, sørger Cobblestone for hjemtagelse af en byggekredit, som efter afslutning af byggeregnskabet gøres op. Ud fra dette vil Cobblestone forhandle et 20 årigt fælleslån hjem, hvorefter alle medlemmer orienteres om deres andel til indfrielse eller hvilken ydelse fælleslånet vil udgøre. Her blev der også spurgt ind til om medlemmer selv måtte hente lån og indfri med, hvilket blev bekræftet.

Forslaget blev efter kort drøftelse sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Lån til vedligeholdelse af forhusets tag og lån til tagterrassen vil blive optaget som to selvstændige lån.

#### **B) Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer til elektronisk post**

*Ny § 14 stk. 2:*

*Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse.*

*Ny § 15 om elektronisk post.*

*Stk.1: Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.*



*Stk. 2: Når foreningen har registreret en e-mailadresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og vandregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejlighed) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.*

*Stk. 3: Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform.*

*Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.*

*Stk. 4: Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.*

*Stk. 5: Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.*

*Stk. 6: Bestyrelsen er forpligtet til at sørge for at indkaldelser til generalforsamlinger samt andre meddelelser af væsentlig karakter bekendtgøres i opgangene ved opslag således, at medlemmer uden e-mailadresse kan rekvirere materialet via bestyrelsen eller administrator.*

Aase Sirich motiverede for forslaget, hvortil der blev orienteret, at foreslået allonge ikke ville blive tinglyst i denne omgang, men bliver taget med en samlet tinglysning af generelle vedtægtsændringer som forventes udarbejdet.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 4. Budget**

Aase Sirich gennemgik og kommenterede årets budget for 2018/2019.

Efter en kort drøftelse af budgettet blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret negativt resultat på kr. 160.000 efter med en stigning i fællesudgifterne med 19 % pr. 1. november og gældende fra 1. maj 2018.

#### **Ad 5. Valg af bestyrelse**

Følgende var på valg:

- Arne Kvorning
- Jonas Bro Pedersen
- Søren Viereck
- Lars Bo Mundt Dinesen
- Ulrik Thomsen

Til bestyrelsen blev alle genvalgt - inklusive Lars Bo Mundt Dinesen, som dog specifikt ønskede at blive suppleant. Ikke andre medlemmer ønskede at opstille.

Efter konstituering består den samlede bestyrelse af:

- Arne Kvorning (formand) (på valg i 2019)
- Jonas Bro Pedersen (på valg i 2019)
- Søren Viereck (på valg i 2019)
- Ulrik Thomsen (på valg i 2019)

Suppleant:

- Lars Bo Mundt Dinesen (på valg i 2019)



Bestyrelsen konstituerer sig ved førstkommande bestyrelsesmøde ultimo oktober, og resultat heraf vil blive offentliggjort på Intranettet og Facebooksiden.

**Ad 6. Valg af revisor**

BHA revision blev genvalgt som revisor

**Ad 7. Eventuelt**

Som administrator kan jeg kun beklage de uheldige omstændigheder, der har været omkring indkaldelsen til denne generalforsamling, med rettelser både til sted for afholdelse og for endelige budget for vedligeholdelsen at taget.

Jens Lisberg (32A 1. tv.) fortalte om tilbud til erhverv fra TDC Erhverv på fibernet 100/100 MB til kr. 1.099 og ville orientere bestyrelsen nærmere herom.

Da ingen havde flere punkter til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.45.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument

# 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.”

## Aase Sirich

### Dirigent

På vegne af: Cobblestone A/S

Serienummer: CVR:27346065-RID:18445793

IP: 80.62.xxx.xxx

2018-10-22 13:14:26Z

NEM ID 

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 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>