



Vesterbrogade 12 – 1620 København V

E/F Store Kongensgade 49 og Dronningens Tværgade 16

Referat af ordinær generalforsamling

Tirsdag den 18. april 2017 kl. 19.00

Repræsenteret på generalforsamlingen var 1.510,00 stemmeberettigede fordelingstal eller 16 lejligheder, heraf 3 fuldmagter, ud af en total på 24 lejligheder og med 3.101,00 fordelingstal.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Michael Raft.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.
3. Forelæggelse og godkendelse af det reviderede årsregnskab, herunder beslutning om anvendelse af evt. overskud eller dækning af evt. underskud.
4. Indkomne forslag.
 - a) Bestyrelsen: Sedum belægning + støjforanstaltning omkring mobil udstyr kr. 100.000,00.
 - b) Forslagsstiller: Hans Aldal - Dronningens Tværgade 16 2. Tæppet i Dronningens Tværgade på de første trin og første afsats skiftes til et andet materiale end det nuværende gulvtæppe, derudover foreslår jeg, nu hvor alle er flyttet ind, at en maler går opgangene efter og "pletmaler", hvor det er tiltrængt således vi kan forlænge holdbarheden.
 - c) Forslagsstiller: Kirsten Østergaard Poulsen - Dr. Tværgade 16, 1. sal. Der lægges et ekstra træareal på 2,2 m 4 m nede i hjørnet foran Dr. Tværgade 16, 1. sal
5. Forelæggelse og godkendelse af endeligt budget for det indeværende regnskabsår.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - Casper Frimann (på valg)
 - Kenn Milo (ikke på valg)
 - Maryanne Kavansky (på valg)
 - Hans Secher (ikke på valg)
 - Kirsten Lück (ikke på valg)
 - Peter Hecht-Hansen (på valg)
7. Valg af administrator. (bestyrelsen indstiller Boligexperten)
8. Valg af revisor. (bestyrelsen indstiller DataRevision)
9. Eventuelt

Formand Casper Frimann bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Ad 1. Valg af dirigent.

Michael Raft blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet ved skrivelse af den 17. marts 2017 fra administrationen og godkendte dagsordenen.

Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.

Formand Casper Frimann aflagde bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen har afholdt 6 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling, bestyrelsen har ligeledes afholdt møder med ejer og lejer af erhvervsejerlejligheden.

På GF 2016 blev det vedtaget at ejerforeningen skulle skifte administrator fra DATEA til Boligexperten. Dette blev effektueret pr. 1. juli, og bestyrelsen er tilfredse med skiftet, som ud fra bestyrelsens synspunkt, fungerer rigtig godt.

Siden GF har bestyrelsen afsluttet flere af de planlagte aktiviteter. Foldedøren i elevatoren i nr. 49 er udskiftet og svalegangene har fået lavet ny skridsikker belægning.

På GF blev der diskuteret flere løsninger på vores problemer med cykeltuverier samt uvedkommendes adgang til ejendommen.

Bestyrelsen forsøgte at få et overblik over udleverede nøgler fra den tidligere ejer, dog uden held.

Bestyrelsen besluttede derfor at igangsætte udskiftning af nøgler til elektronisk adgangskontrol, således at udleverede nøgler ikke længere kunne benyttes, ligesom bestyrelsen i det nye system har mulighed for at gå ind og se hvem som senest har aktiveret sin brik, i tilfælde af tyveri fra kælder eller uvedkommendes adgang til ejendommen.

Bestyrelsen er godt tilfredse med brugeroplevelsen af systemet, og siden ibrugtagning har der ikke været rapporteret yderligere hændelser.

Bestyrelsen har forhandlet ny kontrakt for mobilmast med TDC mobil, hvilket har medført en uopsigelighed i 10 år, og lejen andrager årligt kr. 57.000,00 med en årlig stigning på 2 %.

Ejendommen har fået nyt rengøringsfirma pr. 1. januar 2017. Bestyrelsen var ikke tilfredse med TipTop, og forsøgte ved flere lejligheder at få dem til at gøre et bedre arbejde, uden held. Bestyrelsen besluttede derfor at give kontrakten til vores viceværtfirma, Kbh. Ejendomsservice, som bestyrelsen har været tilfredse med i forhold til deres service på ejendommen som vicevært.

Bestyrelsen vil dog gerne her opfordre alle til at passe på, samt holde vores fælles arealer pæne.

Uddrag af husorden:

1.1 Det enkelte medlem har ansvar for og skal påse, at elevator, trappeopgang m.v. ikke beskadiges i forbindelse med flytninger og lignende, og at der snarest foretages rensning af ruder og tæpper, som tilsnævses af medlemmets husdyr.

1.2 Der må ikke nydes tobak i trappeopgangene og elevatorerne.

1.3 Brandvedtægten tilsiger, at intet må henstilles på trappeafsats og teknikum i opgange og lignende fælles arealer. Dette betyder til eksempel, at måtter, fodtøj, barnevogne og andet skal stilles i den enkelte beboers egen lejlighed.

Henstillede genstande fjernes af viceværten uden varsel.

Bestyrelsen er gentagne gange blevet kontaktet af beboertalsmanden, fra naboejendommen. Henvendelserne er gået på, at den nye etage på ejendommen ind mod vores gård, oplever problemer med fugt grundet dårlig isolering. De har ønsket at isolere hele væggen udvendigt fra vores side, hvilket ville medføre 3 måneder med stillads, samt at muren ville gå ind over skellet.

Bestyrelsen har ikke kunnet imødekomme ønsket, dels pga. tidligere erfaringer med deres entreprenør, og dels da det er muligt at lave en indvendig isolering på egen matrikel. I efteråret oplevede flere problemer med at få varme på nogle af deres radiatorer, bestyrelsen brugte en del tid på at fejlsøge, bl.a. med hjælp fra vicevært og VVS'er. Fejlen blev lokaliseret i erhvervsejerlejligheden, som have lukket nogle strenge helt af, da man havde fjernet nogle radiatorer.

Varmen kører nu som den skal hos alle.

Bestyrelsen har en verserende sag vedr. støj fra restaurant BØFs udsugning samt fra 3mobils anlæg i gården. Bestyrelsen er i kontakt med begge parter og forventer snarest at problemet bliver løst. Bestyrelsen har også sat penge af til udskiftning af pileflet omkring mobilanlæg, til et mere lydisolerende materiale.

Bestyrelsen har også sat penge af til at se på en opdatering af sedumbelægning, som ikke gror lige pænt på hele dækket. Bestyrelsen foreslår en delvis udskiftning til skærver. Dog vil bestyrelsen godt opfordre alle til at respektere, at beplantningen hverken må betrædes af hunde eller mennesker. Dette er til for at give de bedste vækstbetingelser.

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for en anden belægning end den nuværende tagpap på "tagterrassen", dette har dog ikke været muligt, hvorfor bestyrelsen ikke kan komme med et forslag til ændring.

En anden sag som bestyrelsen pt. bruger en del tid på, er fugtproblemer på badeværelset i lejlighed 49, 3.3. Problemet har været kendt længe, og ejeren har haft Roar (oprindelig entreprenør) til at finde årsagen.

Efter flere forsøg med kamera i faldstammen, samt hultagning både i 49, 3.3 og i 49, 3.4 har vi ikke fundet årsagen.

Næste indgreb vil blive fra svalegangen på 4. sal, hvor Roar håber at komme ind til faldstammen og finde årsagen, således denne kan udbedres.

Som alle er bekendt med, har ejeren af erhvervsejerlejligheden udlejet Danske Banks lokaler til Dansk Supermarked (Netto).

Dette har indebåret en heftig korrespondance mellem DNP og dennes advokat, vedr. ønskede ændringer af facade, adgangsforhold mm.

Bestyrelsen har ud fra de tinglyste vedtægter, samt det mandat som er givet til bestyrelsen, arbejdet for en løsning som kunne accepteres af både lejligheder og erhverv. Det er ikke altid nemt, at gøre alle 100 procent tilfredse i et sådant forløb, og bestyrelsen har da også modtaget både trusler om fagedret, samt stærke utilfredse henvendelser fra andre ejere i denne sag. Bestyrelsen har kun haft det ene formål, at mindske indgreb i ejendommen, og dennes facade mest muligt, ligesom bestyrelsen har søgt den mulige løsning som kommer alle i ejerforeningen til mindst gene, både private som erhverv.

Bestyrelsen står til fulde indenfor det arbejde, som bestyrelsen har gjort i denne sag.

Slutteligt håber bestyrelsen på fortsat godt naboskab, og en god generalforsamling i april.

Bestyrelsen opfordrede desuden til at alle ejere selv viser initiativ, byder ind hvor de kan samt gerne tager direkte kontakt til vicevært og/eller rengøring hvis mangler konstateres.

Efter få opklarende spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse og godkendelse af det reviderede årsregnskab, herunder beslutning om anvendelse af evt. overskud eller dækning af evt. underskud.

Michael Raft gennemgik regnskabet i hovedtal, som udviser et negativt resultat kr. 64.221,- og en samlet egenkapital kr. 247.583,-

Lejeindtægt mobilmaster, blev redegjort for ejernes skattepligtige andel af denne udlejning som opført i regnskabets side 12 note 8, der indberettes som lejeindtægt på skat.dk

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Indkomne forslag:

a) Bestyrelsen: Sedum belægning + støjforanstaltning omkring mobil udstyr kr. 100.000,00.

Forslaget blev motiveret, herunder præciseret at beløbet er indeholdt i budgettet. Bestyrelsen blev bemyndiget til at vurdere nødvendigheden af støjforanstaltning efter ny ventilator er opsat. Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

b) Forslagsstiller: Hans Aldal - Dronningens Tværgade 16 2. Tæppet i Dronningens Tværgade på de første trin og første afsats skiftes til et andet materiale end det nuværende gulvtæppe, derudover foreslår jeg, nu hvor alle er flyttet ind, at en maler går opgangene efter og "pletmaler", hvor det er tiltrængt således vi kan forlænge holdbarheden.

Forslaget blev motiveret og bestyrelsen blev bemyndiget til at sørge for reparation af mindre huller og skader på trapper, igangsætte grundig rengøring af vægge på trapper og udskifte tæpper ved indgang.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget

c) Forslagsstiller: Kirsten Østergaard Poulsen - Dr. Tværgade 16, 1. sal. Der lægges et ekstra træareal på 2,2 m 4 m nede i hjørnet foran Dr. Tværgade 16, 1. sal.

Forslaget blev motiveret og idet forslagsstiller selv ønskede at bekoste dette, blev forslaget ikke godkendt.

Bestyrelsen blev derimod enstemmigt bemyndiget til, inden for budgettets ramme jf. punkt a, at finde den bedste løsning, herunder at kunne lægge et træareal på 2,2*4 m som anført i forslaget.

Ad 5. Forelæggelse og godkendelse af endeligt budget for det indeværende regnskabsår.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Casper Frimann ønskede ikke genvalg, og blev takket for den store indsats af generalforsamlingen.

Maryanne Kavansky ønskede at stille op og blev genvalgt med applaus.

Marianne Falster Sørensen og Hans Nørgaard Christensen ønskede at stille op og blev valgt for 2 år med applaus.

Som 1. suppleant ønskede Peter Hecht-Hansen at stille op og blev genvalgt med applaus. Kirsten Lück, ønskede at træde ud som 2. suppleant og Benna Outzen blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen har konstitueret sig og ser herefter således ud:

Kenn Milo, formand (på valg i 2018)
Maryanne Kavansky, kasserer (på valg i 2019)
Marianne Falster Sørensen (på valg i 2019)
Hans Nørgaard Christensen (på valg i 2019)
Hans Secher (på valg i 2018)
Peter Hecht-Hansen, 1. suppleant (på valg i 2019)
Benna Outzen, 2. suppleant (på valg i 2018)

Ad 7. Valg af administrator.

Boligexperten administration blev genvalgt som foreningens administrator.

Ad 8. Valg af revisor.

DataRevision blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 9. Eventuelt.

Der blev kort fortalt omkring skade fra gammel faldstamme som ikke længere var i brug, og desuden heller ikke var dækket af foreningens forsikring, udgiften vil påhvile foreningen, og blive taget af den løbende venlighedsbevarelse.

Der var ønske om generel hensyn til når cykler sættes i kælder, således disse ikke er til gene.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.45.
ref/Michael Raft, København, den 19.04.17

Underskrives via NemID i henhold til vedtægterne.

Dirigent: _____
Michael Raft

I bestyrelsen: _____
Kenn Milo (formand)

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.”

Michael Raft

Dirigent

Serienummer: CVR:21397245-RID:17931709

IP: 85.129.0.210

2017-05-03 07:33:15Z

NEM ID 

Kenn Milo

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-963303871194

IP: 90.185.225.126

2017-05-08 06:02:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H4BZP-80CHV-MWQ3K-LVA63-DA1BC-0BMMK3

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>