

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING DEN 25.april 2017

### E/F ADELGÅRDEN II

---

År 2017, den 25. april kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Adelgården II. Generalforsamlingen blev holdt i tandlæge Christian Rune Petersens lokaler, Adelgade 1, 2. sal.

#### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsrapport for 2016 med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2017.
4. Valg af formand for bestyrelsen.
5. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Information
  - a) Altaner/markiser
9. Eventuelt

Repræsenteret på generalforsamlingen var ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 36, 37, 40 og 41, der var således repræsenteret 3.187 fordelingsenheder af i alt 4.036.

Til stede var endvidere administrator Lone R. Hansen, CEJ Ejendomsadministration A/S.

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen.

#### **Ad 1 - Valg af dirigent.**

Lone R. Hansen blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

#### **Ad 2 - Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsrapport for 2016 med påtegning af revisor.**

Formanden aflagde bestyrelsens beretning. Den skriftlige beretning var omdelt til lejlighederne forud for generalforsamlingen, og gengives således ikke i nærværende referat. Beretningen er vedlagt referatet som bilag.

På forespørgsel oplyste formanden, at det er til bestyrelsen/formanden at der rettes henvendelse vedrørende justering af vinduer samt nævnte, at der ikke har været overvejet en generel vinduesudskiftning. En ejer foreslog til de ejere der trods justering af vinduer oplever træk og synes det er meget lydt, at der kan påsættes en forsatsramme samt er findes firmaer, der har specialiseret sig i støjdemning/vinduer.

Yderligere diskuteredes kort affaldscontainere/poser placeret ved ejerforeningen, herunder at der har været forsøgt, at få kontakt til Aldi. En ejer nævnte at der i Københavns kommune findes en app, hvor man direkte kan oplyse kommunen om overfyldte kommunale skraldespande. Se Københavns Kommunes hjemmeside – søg apps. "Giv et praj".

I forhold til de nye tv stik/kabler udtrykte en ejer ønske om, at der på forhånd havde været forespurgt om man (for egen regning) havde behov for mere end de 7 meter kabel, der var indeholdt i tilbuddet til foreningen. En ejer oplyste at der var udleveret 9 meter til alle lejligheder. Status er at der p.t. mangler 2 lejligheder førend alle lejligheder er færdiggjort.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

### **Årsrapporten for 2016.**

Lone R. Hansen gennemgik i hovedtræk årsrapporten for 2016. Der er et driftsoverskud på 116.922 kr. Overskuddet overføres til foreningens egenkapital, der herefter udgør 837.056 kr.

Der fremkom ingen spørgsmål til årsrapport 2016.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

### **Ad 3 - Forelæggelse og godkendelse af budget for 2017.**

Budget for 2017 blev gennemgået af Lone R. Hansen, der oplyste at budget 2017 er udarbejdet med uændrede fællesudgifter. Posten til kabel tv vil reguleres når ejerne ikke længere er bundet til at aftage tv pakker via ejerforeningen.

Fællesudgifterne udgør herefter i alt 1.197.330 kr., der er lig med 288 kr. pr fordelingstal.

Der fremkom ingen spørgsmål til budget 2017, der herefter blev enstemmigt godkendt.

### **Ad 4 - Valg af formand for bestyrelsen.**

Christian Rune Petersen blev genvalgt som formand.

### **Ad 5 - Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.**

Morten Helk blev genvalgt til bestyrelsen.

### **Ad 6 - Valg af suppleanter**

Annette Agerskov, blev valgt som suppleant.

Bestyrelsen består herefter af Christian Rune Petersen (formand), Morten Helk, Lise Risgard, Poul Duer, Anette Agerskov og Mikkel Egelund (to sidstnævnte som suppleanter).

#### **Ad 7 - Valg af revisor og suppleant for denne.**

Revisionsinstituttet blev genvalgt.

#### **Ad 8 – Information altaner/markiser**

Det på tidligere generalforsamling nedsatte altanudvalg oplyste, at der haves god kontakt til Københavns Kommune og, at udvalget har rettet en uformel henvendelse til kommunen. Oplyste desuden at der tidligere til ejerne i ejerforeningen har været sendt en skrivelse, hvor ejerne – helt uforpligtende – blev anmodet om at tilkendegive om man er interesseret i altan. Hertil har ingen svaret, at de ikke er interesseret i en mulig altan opsætningsmulighed.

Udvalget har haft møde med et altanfirma, der oplyste at det ikke vil blive muligt med opsætning af altaner på ejerforeningens ejendom på grund af at Københavns kommune vil "kræve" symmetri m.v. Udvalget gentog at der trods ovennævnte har en fornuftig dialog med kommunen. Man søger den maksimale løsning, så der er bedre mulighed for kompromis med kommunen i en altanløsning. Der vil givetvis gå et par måneder førend der haves et svar fra kommunen.

På forespørgsel nævnte udvalget at såfremt der ikke fra kommunen vil gives tilladelse til altanopsætning, så vil man arbejde med muligheden for etablering af franske altaner.

Der var fra flere ejere positive tilkendegivelser, og glæde over det arbejde der bliver udført af altanudvalget. Der diskuteredes desuden kort radiatorplacering i lejlighederne i forhold til adgang til altan.

På forespørgsel angående markiser, så oplyste udvalget, at udvalget har valgt ikke at arbejde videre vedrørende markiser. Men nævnte at udvalget har overvejet, at det kunne være en god ide, at der foretages pudsning af facade samtidig med et eventuelt facadeprojekt.

Der fremkom ikke yderligere til punktet.

#### **Ad. pkt. 9 – Eventuelt**

En ejer tilkendegav at det er ønskeligt, at der bevares ensartethed i opgangens entredøre. Ejer havde bemærket at der var skiftet to døre til hvide fyldningsdøre. Formanden nævnte at der var sagt ok hertil på grund af lejlighedernes beliggenhed (øverst). Men tilføjede endvidere at bestyrelsen er enig i at det er vigtigt, at ensartetheden bibeholdes.

Yderligere nævntes kort vedligeholdelse af ejerforeningens hjemmeside, mulighed for mailinglister, herunder udsendelse af materiale til ejerne via mail samt der blev forespurgt til om der kunne arbejdes på etablering af en "sms tjeneste" til brug, når der f.eks. er nedbrud på elevator eller lign.

En ejer foreslog at der blev foretaget en hovedrengøring af opgangen efter kabelfolk har været gennem ejendommen samt der har været afholdt fest i ejendommen, hvilket opgang bærer præg af. Formanden oplyste at bestyrelsen har taget det til efterretning.

Yderligere nævntes periodiske problemer med dørtelefon til to af lejlighederne i foreningen. En ejer nævnte rustpittede rør, der er fundet i forbindelse med renovering af lejlighed. Disse rør er ikke umiddelbart synlige. Der fremsendes fotos til formanden, og bestyrelsen ser efterfølgende på problematikken.

Der blev udtrykt ros til Restaurant Pastis vedrørende udendørsservering. Herunder blev det oplyst at flaskecontainer er kommunens, så der kan ikke gøres noget ved udseende og placering. Desuden diskuteres cykelstativ, og ejerforhold til dette.

Sluttelig nævnte formanden, at bestyrelsen havde modtaget en henvendelse angående opsætning af reklame på ejerforeningens gavl ud mod Gothersgade. Firmaet sørger for kommunal godkendelse. Indtægt for foreningen er ca. kr. 50.000,- pr. år. ex. moms.

Der var tilkendegivelser for og i mod. Der blev givet udtryk for blandt andet, at pris var for lav, at det er vigtigt at reklame ikke sender et forkert signal, god indtægt for ejerforeningen. Generalforsamlingen meddelte at med hensyn til de synspunkter der var frembragt af generalforsamlingen, at bestyrelsen kan arbejde videre med den modtagende forespørgsel.

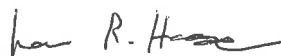
Idet der ikke fremkom yderligere og dagsordenen udtømt takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Den

29-5-17



Christian Rune Petersen, formand.



Lone R. Hansen, dirigent og referent

## Formandsberetning for året 2016 i Adelgaaeden II

Der har **ikke** i årets løb været driftstop på vaskemaskinerne som følge af at man ikke har fået tømt lommerne for ting og sager der sætter sig fast i afløbspumpen. Tak for at I lige ryster tøjet før vasken. Der har været nogle stop af anden årsag, men ikke mange. Det kan skyldes at belysningen i vaskerummet er skiftet ud. LED lys sørger for at man får mere lys for færre penge. Vi overvejer også at få sat det op andre steder, skrald, port m.v. Der kom også nye kurve med nye hjul.

Vi har fået en del nye indflyttere. Rigtig meget velkommen til jer. Vi andre håber hver gang nogen flytter ind, at renoveringen af lejligheden, der flyttes ind i, ikke bliver for langvarig eller larmende. Det er naturligvis lidt drilsk når vandet skal tappes af i kolde måneder for at få sat nye ballofixer på, eller flytte en radiator. Det er dog en del af at man bor i lejligheder. Det er dejligt, at nogle synes om vores ejendom med de faciliteter den byder på.

Tidligt på året stod HOFOR for en omfattende ombygning af varmeanlægget. Derunder en asbestsanering i rummet. Nu er anlægget et almindeligt centralvarmeanlæg med varmeveksler, normalt tryk i rørene, men også med luft der skal luftes ud ind i mellem, og vand der skal påfyldes. Lyden af det cirkulerende vand tror jeg skyldes forskellige størrelser på ventilerne i lejlighederne. Under renoveringen brækkede en vandhane af, som bevirkede en nødlukning af ejendommens vand. Da man

igen fik åbnet var der blevet revet store mængder rust af rørene som satte sig i lejlighedernes brusere. En hurtig aftale med naboen Fitness sørgede for at man kunne bade derinde mens man fik rensset rørene.

Vores vandforbrug ligger nogenlunde stabilt, men er lidt stigende. Dette kan skyldes en større hygiejnisk indsats fra beboerne: Man vasker sig mere end førhen. Dengang tændte man en smøg og kunne derefter ikke lugte mere. Et svagt stigende vandforbrug kan også skyldes et løbende toilet, eller dryppende vandhaner. Vær venlige at sørge for at toiletter og vandhaner er i orden.

Der har et par gange været forespørgsel på om nogle plamager var skimmelsvamp. Et specialistfirma i skimmel (SSG) har sagt at vi ikke har skimmelsvamp. Tak til jer alle for at sørge for ordentlig udluftning efter bad og madlavning. Ligeledes en tak til alle jer som sørger for at stegefedt fra madlavningen havner i skraldeposen og ikke i afløbet. Ejendommens faldstammer er udformet så fedtet kan sætte sig fast lige over bønneren, hvilket efterfølgende kan give oversvømmelser i køkkenerne.

Fedtede gulve ses også af og til i skralden. Pastis som er hovedsponsor af fedtet, spuler gulvene flere gange ugentligt, viceværten ligeledes. Det hjælper heller ikke at renholdnings-selskabet af og til opbevarer ekstrabeholdere i rummet andre steder fra. Rummet er lidt presset, men ifølge viceværten absolut pænere end normalstandarden andre steder. Vi håber at vi har fået ALDI til at bruge containere med lås når de sætter madaffald

helt ud på fortovet om aftenen til afhentning næste morgen. Det kan svine rigtig flot når nattens folk har været nede i en sådan container, samtidig er der mad til både fugle og rotter. Rotter har vi i øvrigt ikke set i lang tid, siden huset længere nede i gaden blev bygget.

Andre rotter, som vi heller ikke har set, sørgede for indbrud i alle vores nederste pulterrum. ØV. Vi fik forstærket dørene, lavet lidt om på brugen af låsene og sat nye dørpumper på, så dørene ti-hvert-ifald lukkede. De blev lidt tungere at åbne, men de lukkede og låste. Nye dørpumper havnede også et par steder til elevatoren.

Vi takker for, at den nye storejer af børneren har sørget for at vi har fået nyt stik til TV og EDB. Han fik forhandlet en god aftale med Yousee. Lige om lidt skal vi selv vælge hvilke kanaler vi vil betale for. Betalingen for den store pakke fjernes derefter fra fælleslejen. I stedet for en sløjfe med næsten alle på er der blevet trukket et personligt kabel ind i hver lejlighed. Det har naturligvis også krævet lidt indendørs at anskaffe en ny ledning til brugen (fjernsyn, computer).

Støjen og møget fra gaderne er ikke blevet mindre. Kommunen gør vist en indsats mod begge dele efterhånden. Vores egen støj og røg på svalerne må vi håbe med tiden bliver mindre. Jeg vil gerne opfordre os til, at vi alle prøver at dæmpe os til fælles gavn og mere nattesøvn.

En nedsat gruppe (tak for jeres arbejde indtil nu) for altaner har flittigt fået sagen bragt helt ind i kommunen, hvor den nu ligger til yderligere overvejelse. Det tager sin tid. Den tid kan vi andre jo så bruge til at overveje hvordan vores radiatorarrangement skal være, hvis der også skal være plads til en altandør.

Dejligt med al den sundhed i huset. Trappen bliver meget brugt, men også vores lille cykelrum. Vær venlig at fjerne jeres ubrugte cykler, eventuelt ned på fjernlageret i kælderen.

Vi har haft en ejendomsfyrr til at se på ejendommen. Her og nu kunne det være rart at få efterset, renoveret og malet gelænderet på svalerne. Samtidigt, før eller efter skal selve svalernes beton renoveres og forsegles så vand, sne, salt og slid ikke forringer dem. Derudover er der nogle tagsten der skal lægges på plads efter diværste storme.

Vi har i bestyrelsen afholdt en del møder. Vi er blevet serviceret rigtig godt og meget af ejendomsadministrator Lone R Hansen fra CEJ. Vi er alle interesserede i at ejendommen bliver vedligeholdt. Alle vil gerne fortsætte i bestyrelsen, hvilket jeg takker for. Ligeledes en tak til jer der holder os orienterede om problemer og muligheder i ejendommen.

Personligt kunne jeg tænke mig at have jeres mobiltelefonnummer, som eventuelt kunne bruges til fællesmeddelelser. En mailadresse er også god at have. Både på ejere, men også lejere.

På gensyn på tirsdag d. 25. april klokken 18. Christian R Petersen.