

REFERAT
AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING
EJERFORENINGEN VALDEMARSGADE 2 / VESTERBROGADE 85
den 30. april 2018

År 2018, den 30. april kl. 19.00 afholdtes der ordinær generalforsamling i Ejersforeningen Valdemarsgade 2 / Vesterbrogade 85 hos Per Salskov og Carita Peltonen, Vesterbrogade 85, 2., 1620 København V.

Mødt eller repræsenteret var:

Ejl. nr. 1	Valdemarsgade 2, st.tv.	Jens Zeuthen	(55/1036)
Ejl. nr. 4	Valdemarsgade 2, 2.tv.	Charlotte Ingerslev & Tom Ingvarsdén	(74/1036)
Ejl. nr. 8	Valdemarsgade 2, 4.tv.	City Bo A/S	(64/1036)
Ejl. nr. 12	Vesterbrogade 85, st.	Harran Ejendomsinvest ApS	(136/1036)
Ejl. nr. 14	Vesterbrogade 85, 2. sal	Carita Peltonen & Per Salskov	(49/1036)
Ejl. nr. 16	Vesterbrogade 85, 4. sal	Nana Falcon	(59/1036)
Ejl. nr. 17	Vesterbrogade 85, 5. sal	Frank Dietrich	(57/1036)

Således var 494 ud af 1036 fordelingsenheder mødt eller repræsenteret ved generalforsamlingen.

Bestyrelsen bød velkommen og foreslog, at advokat Anders Lorentzen blev valgt som dirigent. Ingen andre kandidater opstillede. Advokat Anders Lorentzen blev enstemmigt valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

Dirigenten gennemgik dagsordenen, således som den fremgik af indkaldelsen.

Dagsordenen var som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det sidst forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2017 til godkendelse.

4. Bestyrelsens forslag til anvendelse af overskud eller dækning af tab. Bestyrelsen foreslår resultatet overført til næste år.
5. Budget 2018.
6. Valg af bestyrelse og suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Indkomne forslag, herunder
 - a) Fastsættelse af kommende arbejdsdag – bestyrelsen foreslår følgende datoer:
Lørdag den 5. maj 2018
Lørdag den 29. september 2018
 - b) Fastsættelse af gebyr for manglende deltagelse i arbejdsweekends – bestyrelsen foreslår at gebyret fastsættes til kr. 650,- pr. dag
 - c) Bestyrelsen stiller forslag om, snerydning fortsat foretages af ejerne eller disses lejere efter en af bestyrelsen offentliggjort turnusplan, og at ejere eller disses lejere der ikke deltager i snerydningsturnus pålægges et gebyr på kr. 350,00 pr. udeblivelse fra snerydningsturnus.
 - d) Bestyrelsen stiller forslag om at der i 2018 udover de ordinære aconto fællesomkostninger i henhold til budgettet opkræves ekstra aconto fællesomkostninger med i alt kr. 200.000 til oparbejdelse af likviditet, primært som del af opsparing til udskiftning af varmeanlæg, sekundært til anvendelse til akut opretning af ejendommen. Beløbet opkræves i 4 rater a kr. 50.000 og opkræves efter fordelingstal og forfalder til betaling sammen med de ordinære fællesomkostninger i hhv. juni, august, oktober og december måned 2018.
 - e) Bestyrelsen stiller forslag om at der fastsættes årligt gebyr på kr. 350,00 for årlig udstedelse af elektroniske nøglekort til porten i Valdemarsgade for eksterne brugere af porten (omkostningerne forbundet med årlig udstedelse af nøglekort til ejerforeningens medlemmer er indeholdt i fællesomkostningerne)
 - f) Lisa og Jens Glem Zeuthen, Valdemarsgade 2, st., stiller forslag om tilladelse til etablering af trappe fra køkkenvindue og ned i gården. Forslaget var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.
9. Eventuelt

--oo0oo--

Ad pkt. 2 Formand Per Salskov aflagde årsberetning for 2017.

Formanden redegjorde for de aktiviteter og begivenheder, der var indtruffet i 2017. Formandens beretning er vedlagt nærværende referat.

Ad pkt. 3 Det af administrator udarbejdede årsregnskab for 2017 var udsendt til ejerforeningens medlemmer sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Årsregnskabet for 2017 blev herefter sat til afstemning.

Årsregnskabet for 2017 blev eenstemmigt **godkendt**.

Flere ejere udtrykte anerkendelse af at administrators sekretær Susan Damkilde af egen drift havde været i dialog med kommunen vedrørende reduktion af udgifterne til renovation, hvilket havde medført en reduktion af denne udgiftspost med ca. kr. 35.000 årligt.

Ad pkt. 4 Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at overføre resultatet for 2017 til næste år.

Ad pkt. 5 Bestyrelsen fremlagde budgetforslag for 2018. Budgetforslaget var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Budgettet blev sat til afstemning.

Budgettet for 2018 blev enstemmigt **godkendt**.

Ad pkt. 6 Som medlemmer af bestyrelsen genvalgtes enstemmigt – med applaus:

Leif Rørbæk (city bo A/S), Valdemarsgade 2, 4.tv., 1665 København V.
Per Salskov, Vesterbrogade 85, 2. sal, 1620 København V.
Sercan Yücel, Vesterbrogade 85, st., 1620 København V.

Som suppleant til bestyrelsen valgtes – med applaus:

Tom Ingvarlsen, Valdemarsgade 2, 2.tv., 1665 København V.

Ad pkt. 7 Som revisor genvalgtes enstemmigt – med applaus:

Alex Almbjerg, Valdemarsgade 2, 3.tv., 1665 København V.

Ad pkt. 8a Bestyrelsens forslag a vedrørende fastsættelse af arbejdsdag blev enstemmigt vedtaget, således:

Lørdag den 26/27. maj 2018 (bemærk ændring i forhold til oprindeligt forslag)
Lørdag den 29. september 2018

Ad pkt. 8b Bestyrelsens forslag b vedrørende gebyr for manglende deltagelse i arbejdsdage blev sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Gebyret andrager således kr. 650,- pr. dag.

Ad pkt. 8c Bestyrelsens forslag c om at snerydning fortsat foretages af ejerne eller disses lejere efter en af bestyrelsen offentliggjort turnusplan, og at ejere eller disses lejere der ikke deltager i snerydningsturnus pålignes et gebyr på kr. 350,00 pr. udeblivelse fra snerydningsturnus, blev sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Gebyret for manglende deltagelse i snerydningsturnus – der annonceres ved opslag i opgangene – andrager således kr. 350,00 pr. dag.

Ad pkt. 8d Bestyrelsen redegjorde for det stillede forslag om, at der i 2018 udover de ordinære aconto fællesomkostninger i henhold til budgettet opkræves ekstra aconto fællesomkostninger med i alt kr. 200.000 til oparbejdelse af likviditet, primært som del af opsparing til udskiftning af varmeanlæg, sekundært til anvendelse til akut opretning af ejendommen. Beløbet opkræves i 4 rater a kr. 50.000 og opkræves efter fordelingstal og forfalder til betaling sammen med de ordinære fællesomkostninger i hhv. juni, august, oktober og december måned 2018.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Ad pkt. 8e Bestyrelsen redegjorde for det stillede forslag om at der fastsættes årligt gebyr på kr. 350,00 for årlig udstedelse af elektroniske nøglekort til porten i Valdemarsgade for eksterne brugere af porten (omkostningerne forbundet med årlig udstedelse af nøglekort til ejerforeningens medlemmer er indeholdt i fællesomkostningerne)

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

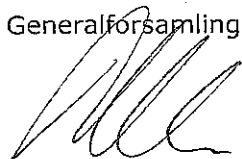
Ad pkt. 8f Jens Glem Zeuthen, Valdemarsgade 2, st., redegjorde for det stillede forslag, som var genstand for debat under generalforsamlingen.

Da det kunne konstateres at der ikke på det foreliggende grundlag kunne opnås kvalificeret flertal for forslaget, trak forslagsstilleren forslaget tilbage.

Ad pkt. 9 Under punktet Eventuelt blev intet fremført.

Da der herefter ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten forsamlingen for god ro og orden, og erklærede generalforsamlingen for hævet kl. 22.00.

Generalforsamlingen hævet.



Anders Lorentzen
Dirigent



Per Salskov
Formand

Vesterbrogade 01.04.2018

Generalforsamling i Ejerforeningen Valdemarsgade 2

/

Vesterbrogade 85

Formandens beretning for 2017

1. Møder

Bestyrelsesmøder

Bestyrelsen har sammentrådt 5 gange under året.

Budgetmøde

Et ekstra møde fandt sted hos administrator Anders Lorentzen på dennes kontor, der foreningen budget behandlede.

VVS-møder

Yderligere har bestyrelsen mødtes for at gennemgå de forskellige forslag til ny vand og varmeinstallation..

2. Porten

Ishøj Hegn

Ishøj hegn leverede en ny port til indgangen på Valdemarsgade. Efter en del småjusteringer og ændringer fungerer den nye port tilfredsstillende. Specielt efter en "diktator" monteredes på porten.

Låsesystem

Ejerforeningen skiftede låsecylindre i huset den 15 december 2017.

Dette på grund af at ApS Vesterbrogade 87 ikke vil indgå samarbejdsaftale med foreningen samt det faktum at en del fraflyttere ikke har afleveret de gamle nøgler.

Men Trods nyt låsesystem kan vi konstatere at :

- a. Naboforeningen stadigvæk bruger vores port som udgang
- b. De har papudførsel via vores gård.

De tjener penge på at samle pap til genbrug. Men den føres ud gennem vores port. Den port som de ikke vil være med til at finansiere.

c. Skraldemændene kommer ind via vores gård

d. De leger og tegner i vores gård

Alt dette er helt ok hvis ikke de havde opført sig dårligt mod EF, samt vist uvilje mod vores forening.

3. Rotter

EF foreslog for ApS at vi gennem fælles arbejde og finansiering skulle sanere hele området omkring vedbænken samt fjerne sandkassen, hvor rotterne har bygget bo. Vi fandt desuden en entreprenør som var væsentligt billigere – men nej ApS vil ikke samarbejde.

Tillæg til rottespørgsmålet fremført på generalforsamlingen :

Som alle kan se har vi sat i gang med sanering af gården.

Her fremgår det at pga at ApS ikke ville samarbejde bliver det en del Dyrere for EF. Vi har været nødsaget at rive "skraldehuset" for at komme til at grave. Skraldehusets placering mm kommer vi at diskutere under EVENTUELT.

4. Knallertparkering samt nyt skur

Er meget ked af at dette problem nu kommer op på generalforsamlingen igen.

Vi har ved tidligere generalforsamlinger konstateret at parkeringerne på fortov og gade IKKE har med EF at gøre, men hører under kommunen og/eller politi.

Problemet med knallerter i gården kan løses på 2 forskellige måder :

1. Parkering på andet sted eller 2. Udbygning af eksisterende skur i gården.

Ad. 1. Burger Palace har forsøgt på flere steder at finde alternativ parkering for sine knallerter. I skrivende stund har de ikke endnu lykkedes at få en aftale i land men håber at have en klar til generalforsamlingen.

Ad.2. . Nyt skur. EF har søgt bygge lov i november men ikke i skrivende stund modtaget svar.

Udvidelsen via det nye skur skulle blive på 2- 3 kvadratmeter, men give beboerne en solterrasse. Desuden skulle der stå meget få knallerter på gaden.

Mere information om dette på generalforsamlingen.

Tillæg fremført på generalforsamlingen :

Som tidligere meddelt har Burger Palace fået garageplads til deres knallerter på gården i Vesterbrogade 96. Så dette problem er væk fra vores agenda

5. VVS-arbejde

Vand og varmesituationen i ejerforeningens bebyggelse er under al kritik. Vi har haft så mange vandskader i vægge mm at vores forsikringsselskab truer med at opsige kontrakten med os.

Desuden koster det alt for meget at opvarme lejlighederne. Det nuværende et-strengede varmesystem er også underdimensioneret da det har tilkommet yderligere en etage.

Tidligere har bestyrelsen indhentet tilbud fra

1. Holmgård (2.766.250 kr. – overslag)
2. Dehlsen og co (1.450.000 kr. – overslag)
3. Christoffersen og Knudsen (3.361.250 kr. – tilbud)
4. Greenpipe (2.577.500 kr. – overslag)

Pia Kierulffs far, Preben Kierulff bistod bestyrelsen med en gennemgang af de forskellige tilbud. Han anså at det eneste som holdt var tilbuddet fra Christoffersen og Knudsen.

Bestyrelsen besluttede dog at søge yderligere tilbud. Denne gang med en klar beskrivelse af hvad vi søgte i et tilbud.

Bestyrelsen fik svar fra a. Sejling VVS (2.719.210 kr.) samt b. Camo-byg (2.589.000 kr.)

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse til at forhandle videre samt undersøge forskellige former for finansiering.

Alt skal senere lægges frem for EF's medlemmer på en ekstra generalforsamling.

Per Salskov
Formand

EVENTUELT

1. Rottespørgsmålet samt placering af "Skraldeskuret"

- a. Det er muligt at vi bliver nødsaget at sanere borte ved gavlen til Valdemarsgade. Der har været rotter der og der er muligvis stadigvæk rotter i diverse beplantninger og krukke.*

Forslag : Alt ud samt sikring

2. Placering af "Skraldeskuret"

- b. Vi kan bygge skuret der det stod
Dog uden tag på såvel skuret samt BP bebyggelse som ifølge kommunen er ulovligt.*

- c. Vi kan placere skuret i skellet længst nede i gården. (se skitse) Det vil stå i skyggen samt give sol til beboere samt legende børn.*

3. d. Uanset hvilken model vi vælger skal vi også tage stilling til om vi skal have samme type hegn som ApS har opført eller om vi skal have "plantekasser"

Forslag : At vi flytter skuret længst bag samt etablerer

Samme type af hegn som ApS sat op i gården

4. Knallerter og nyt skur

- d. Om knallerter : Som tidligere meddelt har Burger Palace fået plads til deres knallerter på gården i Vesterbrogade 96. Så dette problem er væk fra vores agenda.*

e. *Nyt skur : Her har vi fået et stort problem på halsen. Den arkitekt, som BP havde sat på sagen, søgte om byggetilladelse. Undertegnede gav fuldmagt til ansøgningen. Ansøgningen sendtes i begyndelsen af november. Der gik lang tid før vi hørte fra Kommunen : Afslag med begrundelsen at "skraldeskur" mm var ulovligt. De troede at der var fast tag over skuret og ikke bevoksning. Desuden påstod de at vores nuværende cykelskur også var ulovligt opført.*

For dette afslag har kommunen lagt et krav på EF på over 20.000 kr.

Har bevis på at cykelskuret er lovligt !!!!!!!

Forslag : Anders Lorentzen støtter hvis det er nødvendigt arkitektfirmaet i deres krav mod kommunen samt stiller følgende krav på kommunen : a. Godkendelse af cykelhalvtag b. Godkendelse af "Skraldeskur" c. Dispensation for halvtaget tv ved indgangen i gården via Valdemarsgade samt d. Klækkelig nedsætning af vederlaget for avslaget.

5. VVS tilbud

Bestyrelsen anmoder om tilladelse til at fortsætte med projektet og undersøge finansieringsmuligheder.

Nyt : Cama-byg påstår at varmeudgifter vil sænkes med 30-40 %.

Eventuelle resultater fra den videre undersøgning fremlægges senere på en ekstra generalforsamling.

YDERLIGERE TIL ØVRIGT

Kælderlokale

Se bilag

Vesterbrogade 30.04.2018

Generalforsamlingen i EF

Kælderrum

Vi har i øjeblikket en enorm uorden i kælderen i Valdemarsgade. Der er ikke kælderrum til alle delejere i ejerforeningen. Følgende mangler kælderrum : Bente Heintze, Albin Keller, Fela Pettersen, Else Nielsen samt Melissa Cohn.

Bestyrelsen har derfor besluttet følgende : a. Kælderrummet tilhørende Mikael Schlenzig deles i 3 lige store rum. b. Kælderrummet tilhørende Andreas Keith Hansen deles i 4 lige store rum.

De rum som derved skabes er i samme størrelse som kælderrummene i Vesterbrogade.

Desuden er det vigtigt at ALLE har tiltræde til kælderrum.

Formanden, Per Salskov, aftaler med Mikael og Andreas hvornår tømning af eksisterende kælderrum kan ske samt hvornår tømmerarbejdet vil ske.

Det påligger desuden alle som har kælderrum at se til at det findes låsebare døre samt at alle rum er mærkede med navne mm.

Per Salskov
formand