

År 2016, mandag den 25. april, kl. 17.00 blev der på Hotel Bethel, Nyhavn 22, afholdt ordinær generalforsamling i

### **E/F Laksegade 20 A - F**

Der var følgende dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forslag af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse. Punktet vil blive gennemgået under pkt. 6.
5. Forslag, jf. § 4.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen.  
Bettina Folinger er på valg.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.  
Dorte Kraft  
Britta Schall Holberg  
Brian Kristian Richardt  
Inga Saugmann
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.  
Følgende suppleanter er på valg:  
Andreas Lau Borch-Hansen  
Hien Bai Nguyen
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Til stede var følgende:.

14 ejere heraf 1 fuldmagt. I alt var repræsenteret fordelingsstallet 678 ud af 2.853 mulige.

Derudover deltog Nicholas Pluchar og Pia Kanstrup fra DATEA.

Bestyrelsesformanden Bettina Foltinger indledte generalforsamlingen med at byde velkommen. Herefter indledtes en repræsentationsrunde af de fremmødte.

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

Som dirigent og referent valgtes Pia Kanstrup.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet og indkaldt samt beslutningsdygtig.

### Ad. 2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.

Bestyrelsesformanden Bettina Foltinger oplyste, at der i løbet af året var afholdt 5 bestyrelsesmøder og der i året var arbejdet med følgende:

- Dørpumpen til cykelkælderen har fået installeret en automatisk døråbner.
- Bestyrelsen har arbejdet med opfordringen om at få et pengeløst vaskeri. Der er indhentet tilbud fra Nortec og Miele. På leasing/køb af 2 nye maskiner og én tørretumbler. Bestyrelsen arbejder videre med projektet.
- Det store træ er blevet fældet. Gartneren havde konstateret at træet ikke var sygt. Men træet skabte stor skygge ved opgang C. Et langsomvoksende træ er nu sat. Gartneren har beskåret planterne og lagt nyt jord.  
Desværre er nogle af planterne efterfølgende blevet fjernet, og bedet er blevet gravet op.
- Hundehold har været diskuteret på bestyrelsesmøderne, og der er ikke taget en endelig beslutning om, hvad det videre forløb skal ende ud i.
- YouSee aftalen som blev vedtaget på sidste års generalforsamling blev ikke tilendebragt. Punktet er på dagsordenen igen.
- Bestyrelsen har modtaget ny administrationsaftale samt inspektør aftale. Derudover var der indhentet nyt tilbud på vicevært. Bestyrelsen er ved at se på de nye aftaler.
- De nye varmemålere er blevet installeret.
- Bestyrelsen har gennemgået ejendommen sammen med inspektør Nicholas Pluchar. Her blev der konstateret utætheder under flere badeværelsesvinduer. Fugen på badeværelset mangler eller er ikke rigtig tæt. Nogle vinduer trænger til udskiftning, og nogle skal have udskiftet bundlisterne.
- Bestyrelsen konstaterede ved bygningsgennemgang, at der er uudnyttede loftsrum. Måske kan det udnyttes til taglejligheder.
- Da restejer har solgt sine lejligheder til en anden investor, skal foreningen have en ny forsikring.

Det blev pointeret, at det ikke er i orden, at der render løse hunde rundt i gården. Bestyrelsen vil tage dette til efterretning.

En ejer mente, at det ikke var optimalt at binde sig til 5 år med YouSee. Det sker for meget med teknologien, så 5 år er for lang tid.

Der blev spurgt til administrationen og viceværtsfunktionen?

Bestyrelsesformanden oplyste, at de har modtaget en stillingsbeskrivelse fra viceværten og at denne bliver sammenlignet med et tilbud de har indhentet fra Københavns Ejendomsservice. Bestyrelsen har tillige indhentet tilbud fra Vestadministrationen. Og bestyrelsen vil arbejde videre med de to tilbud.

Der blev spurgt til problemerne ved bagindgangen ved Dybensgade/Nikolajgade samt med drænet i kælderen?

Nicholas Pluchar oplyste, at det er saltpetet som trænger op fra undergrunden. Væggene i kælderen skal renses, og derefter skal der males.

Der er intet problem med drænet, men fugten suges op gennem bygningen.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

### **Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.**

Dirigenten gennemgik herefter årsregnskabet.

Nicholas Pluchar oplyste, at udover abonnement og serviceaftaler, er der reparation.

Der blev spurgt til driftsaftalerne.

DATEA skal fremsende/uploade aftaler, således at bestyrelsen kan forholde sig til nødvendigheden i forhold til udgifterne til disse aftaler.

Der blev spurgt til, hvorfor der var afsat et så stort beløb til vedligeholdelse?

Nicholas Pluchar oplyste, at der er afsat til en ny pumpe, såfremt den gamle pumpe stiger af.

Der var fundet nogle gamle tegninger, som viste, at der var en dræn nede i kælderen, men pumpen virkede ikke. Der er efterfølgende blevet etableret en ny pumpestyring, og pumpen er blevet udstyret med sms alarm, som sender besked til viceværten, hvis der er problemer. Men vi ved først, om det hele virker som det skal, når og hvis der kommer et nyt skybrud.

Der blev spurgt til posten sidste år på kr. 51.200 kr.

Nicholas Pluchar oplyste, at beløbet vedrørte rensning af tagrender i gården.

Herefter blev årsregnskabet enstemmigt godkendt og overskuddet overføres til næste år.

### **Ad. 4. Forslag af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse. Punktet vil blive gennemgået under pkt. 6.**

Bestyrelsen oplyste, at de gerne vil have udarbejdet en drifts- og vedligeholdelsesplan.

### **Ad. 5. Indkomne forslag, jf. vedtægternes § 4.**

#### **a) Forslag fra bestyrelsen om bevilling af kr. 150.000 til konsulentonorar mv., til diverse undersøgelser i forbindelse med eventuel etablering af taglejligheder.**

Bestyrelsen fremlagde sit forslag og oplyste blandt andet, at der måske kunne opføres 2 lejligheder pr. opgang i tagrummet. Dog er der ved Nikolajgade ikke så højt til loftet, så måske var ejerne her interesseret i et tilkøb af loftet.

Det blev fra et par ejere oplyst, at dette har været oppe før, og at der skulle laves en beregning på investeringen, og at kommunen skulle spørges. Og at ved renoveringen af ejendommen for år tilbage, blev det godkendt af kommunen, at der må være taglejligheder, men der er nogle brandkrav som skal opfyldes. Kommunen ligger inde med gamle tegninger, hvor taglejlighederne fremgår.

Bestyrelsesformanden oplyste, at efter ophævelsen af fredningen, skulle det nu være muligt, men bestyrelsen vil gerne have professionel hjælp til projektet.

Der blev spurgt til forkøbsret samt en agenda for projektet?

Bestyrelsesformanden oplyste, at de ikke havde talt om forkøbsret endnu. Der skulle først laves beregninger mv., og bestyrelsen har ikke ekspertisen til at lave en agenda. Derudover ville bestyrelsen gerne have tilknyttet en advokat til projektet.

Bestyrelsesformanden oplyste tillige, at staten har udgivet en brochure omkring hvor lang tid et sådan projekt tager, fra start til slut. Og at projektet evt. skal køre samtidig med at der sker en renovering af facaden og vinduerne, således at projektet kan dække udgiften til dette således at fællesudgifterne ikke forhøjes væsentligt. På den måde kan vi få istandsat ejendommen til glæde for alle.

Der blev spurgt til, om der i forbindelse med udstykning af taglejligheder vil være et provenu til ejerforeningen?

Bestyrelsesformanden oplyste, at mange investorer køber tageetagen af foreningen, og udstyker det herefter til ejerlejligheder. I første omgang er det dog bestyrelsens holdning selv at være bygherre på projektet med hjælp fra en advokat. Det er det ejerforeningen får mest økonomisk værdi ud af. Men det skal undersøges nærmere og er noget generalforsamlingen skal være med til at beslutte.

Det blev herefter enstemmigt vedtaget at bevillige bestyrelsen op til kr. 150.000 til udgifter til div. rådgivning til at arbejde videre med projektet.

#### **b) Forslag fra bestyrelsen om vedrørende tilmelding til en kollektiv grundpakke fra YouSee.**

Bestyrelsen fremlagde deres forslag og oplyste, at de ønsker en afstemning om, hvorvidt der ønskes en antenneforening med en fast grundpakke til alle.

Der var enighed om, at man ikke ønsker at indgå en kollektiv grundpakke og binde sig i 5 år, hvorfor forslaget fra sidste år tillige bortfaldt.

#### **Ad. 6. Forelæggelse af budget til godkendelse.**

Dirigenten fremlagde budgettet og oplyste, at der havde indsneget sig et par fejl i budgettet. Konsulent honoraret på kr. 150.000 var faldet ud, men beløbet var medtaget i det samlede beløb. Derudover var varmeregnskabshonoraret nedsat med kr. 10.000. Der var utilfredshed med at der var 3 budgetversioner fra administrator.

En ejer oplyste, at der inde i teknikskakten i hver lejlighed sidder en aflukning til vand. Denne aflukning er rusten og trænger til udskiftning.

Nicholas Pluchar er ikke tidligere blevet orienteret omkring dette problem, hvorfor der ikke er afsat et beløb til denne udskiftning, men måske skulle man foretage en løbende udskiftning af disse aflukninger. Det besluttedes, at disse vandventiler skal skiftes i lejlighederne.

Der blev spurgt til om terrængulvet bliver ordnet?

Nicholas Pluchar oplyste, at drænet skal sørge for at der ikke kommer vand ind.

Der blev spurgt til garanti på linoleum i opgange, grundet slip flere steder? Administrationen reklamerer over dette til gulvmanden.

Herefter blev budgettet vedtaget, og der sendes et korrekt budget ud sammen med referatet fra generalforsamlingen.

**Ad. 7. Valg af formand for bestyrelsen.**

Bettina Foltinger blev med akklamation genvalgt som bestyrelsesformand.

**Ad. 8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.**

Dorte Kraft, Brian Kristian Richardt, Inga Saugmann blev med akklamation genvalgt som bestyrelsesmedlemmer.

Andreas Lau Borch-Hansen blev med akklamation valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

**Ad. 9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.**

Kim Andersen og Henrik Bak Weimar blev valgt med akklamation valgt som suppleanter.

**Ad. 10. Valg af revisor.**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.

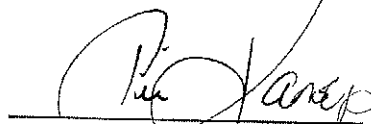
**Ad. 11. Eventuelt.**

Der var ros til bestyrelsen for et godt arbejde.

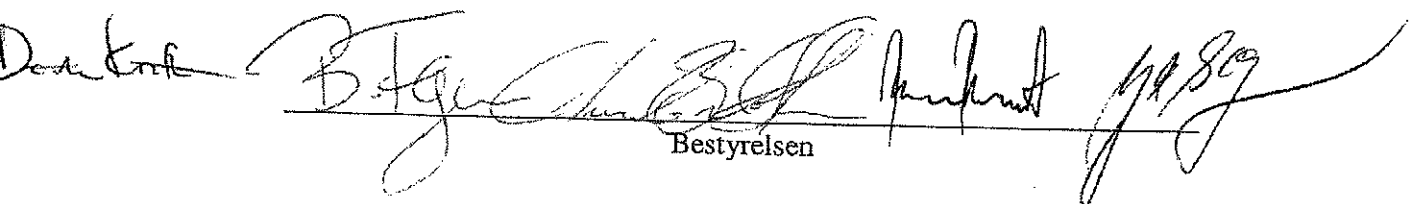
Bestyrelsesformanden oplyste, at de meget gerne vil have input fra beboerne til forslag om vedligeholdelse mv.

Ingen ønskede herefter ordet, hvorfor dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 19.45.

Lyngby, den 8/7 - 2016

  
som dirigent

København K, den 8/7 2016

  
Bestyrelsen