

**REFERAT**

Ordinær generalforsamling, afholdt torsdag d. 24. april 2019, kl. 18.45

Repræsenteret på generalforsamlingen var 2.193 stemmeberettigede fordelingstal eller 21 lejligheder, heraf 0 i fordelingstal som fuldmagter, ud af en total på 8.279 fordelingstal.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Johnny C. Rieck og Rasmus Hjort Jensen.

Peter Warming bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen og foreslog Johnny C. Rieck (JR) til dirigent.

DAGSORDEN – IFLG. VEDTÆGTER

-
1. Valg af dirigent
 2. Bestyrelsens beretning for 2018
 3. Årsregnskab for 2018 til godkendelse
 4. Forslag fra bestyrelsen
 5. Indkomne forslag.
 6. Bestyrelsens forslag til budget 2019 til godkendelse samt D&V plan for 2019.
 7. Valg af formand – formand Peter Warming er på valg.
 8. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Jesper Valbak og Gerd Behrmann.
 9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen. Adam Vestergaard er på valg.
 10. Valg af revisor
 11. Eventuelt.

1. VALG AF DIRIGENT

Johnny Rieck blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet ved skrivelse af den 3. april 2019 og godkendte dagsordenen.

2. BESTYRELSENS BERETNING FOR 2018**Opgange**

Året startede med maling af opgangene, og i løbet af sommeren blev trapperne grundrengjort og imprægneret. Sidstnævnte blev billigere end budgetteret. Bestyrelsen er tilfreds med resultatet.

I forsommeren fik indgangsparterne et visuelt løft med en dekorativ folie. Bestyrelsen er ligeledes tilfreds med resultatet og har fået mange positive kommentarer fra beboerne.

Bestyrelsen agter i 2019 at skifte dørmåtterne i opgangene.

Låsesystem

Som vedtaget på generalforsamlingen i 2016 blev låsene i fællesområder skiftet til et elektro-nisk låsesystem fra Salto. Udskiftningen gik efter planen, og ud over en enkelt defekt brik og et defekt elslutblik har der ikke været problemer. Der har været en håndfuld tabte nøgler siden udskiftningen, og vi har takket været det nye system kunnet spærre dem.

Ved udskiftning af låsekasser blev dørene til elevatorforrum og pulterrums forstærket for at gøre indbrud sværere.



Elforbrug

Elforbruget lå en del under budget, men dette skyldes, at vi tidligere har betalt el a conto. I forbindelse med udskiftning af ventilationsanlæg faldt elforbruget, og dette medførte en anseelig modregning på elregningen. Vi forventer, at forbruget fremover bliver mere stabilt, og foreningen betaler med de nye fjernaflæste målere heller ikke længere el a conto.

Vand i kælderen

Vi har observeret problemer med vand flere steder i kælderen. For det første er der utætheder ved rampen til parkeringskælderen, og det medfører en del rust på jerndrageren i bunden af rampen. Vi har fået ingeniør bistand til at vurdere skaden, og der er ikke grund til bekymring om bæreevnen, men vi skal naturligvis have stoppet utætheden. Bestyrelsen arbejder fortsat på at finde alle stederne, hvor vandet trænger ind.

Yderligere er der observeret rustdannelse på rør og metaldele på det nederste parkeringsdæk. Dette skyldes i følge en ekstern ingeniør kondensdannelse i de huller, der efter konstruktion blev boret i loftselementerne for at fjerne regnvand. Bestyrelsen arbejder ligeledes med at finde en løsning på dette problem.

Endelig er der på nederste dæk observeret flere steder, hvor vandet trænger ind udefra. Dette er på nuværende tidspunkt primært et kosmetisk problem. Bestyrelsen holder øje med omfanget.

Forbrugsmålere

Vi har observeret et stigende antal fejl i vand- og energimålere i lejlighederne. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af alle målere til fjernaflæste målere. Dette betyder, at fejl kan findes i tide fremover, og at vi ikke behøver manuel aflæsning en gang om året. Energimålerne ville alligevel skulle skiftes om ca 2 år, når batteriets levetid er udløbet.

Eftersyn og smøring af fugebånd

Bestyrelsen undersøger i øjeblikket prisen for at efterse og smøre fugebånd omkring vinduer og udvendige døre. Smøring med silikone vil kunne fordouble fugebåndenes levetid.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. ÅRSREGNSKAB FOR 2018 TIL GODKENDELSE

JR gennemgik årsregnskabet, og uddybede hovedposterne med de tilhørende noter.

Regnskabet udviste et positivt resultat på kr. 120.371, som forslås overført til egenkapitalen.

JR oplyste at 2018, var det tredje af fire år, hvor der blev opkrævet ekstraordinært fællesbidrag til foreningens udsugningsanlæg, jf. beslutning på tidligere års generalforsamling. Bestyrelsen har dog mandat, til at fjerne dette hvis det skulle blive relevant jf. beslutning på sidstes års generalforsamling.

Da der ikke var nogen spørgsmål eller kommentarer til regnskabet 2018 blev regnskabet sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

4. FORSLAG FRA BESTYRELSEN

Bestyrelsens forslag 1:

Udskiftning af vand- og energimålere

Hver lejlighed har to vand- og en energimåler. Disse aflæses manuelt årligt ved kontrolbesøg fra Brunata. Vi har i det seneste år oplevet, at en del vandmålere er gået i stykker, og vi har



været nødsaget til at skifte dem enkeltvis. Ligeledes har energimålerne i lejlighederne en batterilevetid på 15 år og skal dermed skiftes indenfor de næste 2 år.

Fremfor at betale dyrt for at skifte vandmålerne enkeltvis foreslår bestyrelsen at udskifte alle vand- og energimålerne på en gang, og i den forbindelse vælge en model den kan fjernaflæses løbende. Med fjernaflæsning er der ikke længere et behov for at komme ind i lejlighederne en gang om året, og med løbende aflæsning er det muligt at opdage og skifte defekte målere tidligere. Ved at skifte alle målere på en gang mener bestyrelsen, at foreningen sparer penge i forhold til at skifte målere enkeltvis - specielt når energimåleren alligevel skal skiftes indenfor 2 år.

Bestyrelsen har indhentet to konkurrerende tilbud, som ligger i samme prisleje. Baseret på tilbuddene har bestyrelsen i budgetforslaget har afsat DKK 235.000 i engangsomkostning for udskiftning af målerne. Årlige omkostninger ligger under den nuværende udgift for årlig aflæsning af målerne.

Godkendes forslaget bemyndiges bestyrelsen til at iværksætte udskiftningen af vand- og energimålerne i lejligheden og fællesinstallationer. Projektet finansieres af egenkapitalen.

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Efterfølgende lavede dirigenten en opsummering, hvorefter forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsens forslag 2:

Ændring af Husorden

Følgende sætning tilføjes til afsnittet Opmagasinering:

"Gasflasker og letantændelige væsker må ikke opbevares i kælderrum."

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Der var efterfølgende få opklarende spørgsmål, som bestyrelsen kunne svare på:

- Ved letantændelige væsker forstås ligeledes benzindunke, reservedunke mv.

Efterfølgende satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5. INDKOMNE FORSLAG.

Forslag fra Kirsten Ebbensgaard, Porcelænshaven 4 C, 1 tv til generalforsamlingen den 24. april 2019

Bestyrelsen bedes undersøge pris og rationale i investering i et blødgøringsanlæg.

Begrundelse: Frederiksberg Kommune har meget hårdt vand. Jeg har ved selvsyn konstateret, hvilke alvorlige konsekvenser dette har. Fornylig fik jeg udstiftet mit toilet skyllelementet, Det var totalt kalket til og var i en miserabel forfatning. VVS installatøren foreslog, at ejendommen investerede i et blødgøringsanlæg.

Jeg ved, at kommunen i 2021 vil gøre en indsats for at blødgøre vandet. Efter installatørens mening ikke nok!

Med venlig hilsen

Kirsten Ebbensgaard

Forslagsstiller motiverede forslaget

Af spørgsmål og kommentarer til forslaget, var der følgende:

En ejer oplyste, at der i bygningen findes et blødgøringsanlæg på varmeanlægget, for bl.a. at beskytte varmeverksleren.

Bestyrelsen gjorde forsamlingen opmærksom på, at dette er blevet diskuteret internt og at Frederiksberg Kommune har planlagt at etablere blødgøringsanlæg i løbet af 2021, således at alle på Frederiksberg vil få leveret blødt vand. Bestyrelsen har derfor været tilbageholdende, men oplyste, at hvis der er et stort ønske om, at få et blødgøringsanlæg etableret, ville man gerne kigge nærmere på sagen.



Bestyrelsen tilføjede ligeledes, at der kan opstå lovgivningsmæssige udfordringer ved at blødgøre vandet, da man bl.a. fjerner mineraler, og det dermed kan være sundhedsskadeligt.

Efter debat blev der enighed med forslagsstiller om, at trække forslaget tilbage.

Bestyrelsen ville dog undersøge hvad der er af tips og tricks til at blødgøre vandet. Man opfordrede til, at man bl.a. skulle få afkalket toiletter, tømt vandlås og putte salt i opvaskemaskinen.

6. BUDGET FOR 2019 SAMT D&V PLAN FOR 2019

Formand Peter Warming knyttede kort et par bemærkninger til budgettet 2019, som var en naturlig fremskrivning af budgettet fra sidste år.

Driftsbudgettet tager udgangspunkt i uændrede fællesudgifter og i et underskud på kr. 161.283. Der var et par opklarende spørgsmål og herefter blev driftsbudgettet enstemmigt vedtaget.

Herefter gennemgik JR kort D&V-planen for 2018.

Budgettet for 2019 lagde bl.a. op til indtægter på kr. 335.000, samt udgifter på kr. 180.000, hvilket giver et budgetteret overskud på kr. 155.000.

D&V-planen blev herefter enstemmigt taget til efterretning.

7. VALG AF FORMAND

Formanden Peter Warming ønskede at genopstille for en 2-årig periode.

Da der ikke var andre der ønskede at kandidere til formandsposten blev Peter Warming enstemmigt valgt til formand.

En ejer mente, at det har været problematisk, at formanden ikke har været tilstrækkeligt tilgængelig, qua ærinder i udlandet. Bestyrelsen opfordrede til, at tage kontakt til de øvrige bestyrelsesmedlemmer, såfremt man havde et udestående.

8. VALG AF BESTYRELSESMEDLEMMER

Jesper Valbak var på valg, og blev genvalgt for en 2-årig periode.

Gerd Berhmann var på valg, og blev genvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Peter Warming, formand	- på valg i 2021
Kirstine Rasmussen	- på valg i 2020
Jesper Valbak	- på valg i 2021
Gerd Berhmann	- på valg i 2021
Birgitta Jacobsen	- på valg i 2020

9. VALG AF SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

Adam V. Diggle var på valg, men ønskede ikke at genopstille.

Birgit Højer-Pedersen ønskede at opstille som suppleant, og blev valgt.

Suppleanterne består herefter af:

Birgit Højer-Pedersen	på valg i 2021
-----------------------	----------------

10. VALG AF REVISOR

Datarevision blev genvalgt som revisor.



11. EVENTUELT

Til punktet eventuel var der følgende kommentarer og spørgsmål:

En ejer konstaterede, at ikke alle beboere i ejerforeningen taler dansk og om man derfor, havde mulighed for at oversætte diverse skrivelser, herunder opfordringer, aflæsning af vandmåler mv., til engelsk. En ejer mente, at dette ville være overflødig, hvis man kun har nogle få antal af medlemmer som ikke taler dansk. Bestyrelsen ville kigge på det, og oplyste at husordnen samt velkomstbrevet er oversat til engelsk.

En ejer spurgte ind til status på terrasser på stueetagen, herunder manglende vand fra vandingsanlægget og vedligeholdelsen af hækene. Bestyrelsen oplyste, at det er grundejeforeningen som står for dette, men at der er en aftale med gartneren, om at vande i tørkeperioder. Bestyrelsen ville bringe sagen videre, da vandingsanlægget selvfølgelig skal virke.

En ejer, som boede i stuen, havde oplevet problemer med myrer i lejligheden samt opgangen i 4 E, hvor de angiveligt skulle komme op gennem gulvbrædderne. En ejer tilsluttede sig dette, og forklaret der også havde været myrer i hendes opgang. Bestyrelsen vil undersøge sagen.

En ejer opfordrede forsamlingen til, at bede uvedkommende hundeluftere, på foreningens område, om at samle hundens efterladenskaber op. En ejer foreslog at sætte poser op. Dette ville samtidigt være en lille omkostning for foreningen. Bestyrelsen er opmærksom på problemet og tilføjede, at man allerede har opsat skraldespande. En anden ejer påpegede, at man skulle passe på med dette, da området hurtigt kan komme til at ligne et offentligt område, hvilket jo ikke er tilfældet.

Der var herefter ikke flere der ønskede ordet.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 19:45

Ref./ Rasmus Jensen

Underskrives via NEM-ID.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Johnny C. Rieck

Dirigent

Serienummer: CVR:21397245-RID:60849796

IP: 85.129.xxx.xxx

2019-05-20 10:58:16Z

NEM ID 

Peter Warming

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-773576144867

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-06-02 09:02:03Z

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 indlejet i denne PDF, 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 indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>