



**REFERAT** Ordinær generalforsamling, afholdt torsdag d. 20. april 2017, kl. 19.00

Repræsenteret på generalforsamlingen var 1833 stemmeberettigede fordelingstal eller 21 lejligheder, heraf 73 i fordelingstal som fuldmagter, ud af en total på 8.279 fordelingstal.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Johnny C. Rieck og Tomas Pedersen.

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 2016
3. Årsregnskab for 2016 til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen
5. Indkomne forslag.
6. Bestyrelsens forslag til budget 2017 til godkendelse samt D&V plan for 2017.
7. Valg af formand – Peter Warming er på valg.
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Birgit Sander Larsen og Jesper Valbak
9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen. Birgitta Jacobsen 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 29. marts 2017 fra administrationen og godkendte dagsordenen.

**2. BESTYRELSENS BERETNING FOR 2016**

Bestyrelsens beretning var lagt op på foreningens hjemmeside inden generalforsamlingen. Beretningen er tillige vedlagt referatet.

Formanden knyttede et par bemærkninger til de enkelte punkter, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

**Drift og Vedligehold**

*Siden 2011 har ejerforeningen udarbejdet en Drift og Vedligeholdelsesplan (D&V-plan) – som er blevet igangsat efter en beslutning på generalforsamlingen i 2011.*

*Det er en plan over de forudseelige udgifter for det, der vedrører et vedligehold og en drift af ejendommen over en 10-årig periode – og omfatter alt det, der ligger ud over "faste" løbende udgifter som f.eks. forsikring, el og renovation. D&V-planen tager f.eks. højde for maling af trappeopgange, eftersyn af tag for skader (og eventuelle udbedringer heraf) og lovpligtige faldprøver af elevatorer, f.eks. skal ske hvert 3. år.*

*Vi søger, at revidere D&V-planen løbende, så udgifter og frekvens af eftersyn eller udbedring bliver tilpasset indenfor den fastlagte budgetramme.*

*Det fremgår af det foreliggende regnskab, hvilke aktiviteter, der er udført i 2016 - og det fremgår af det indstillede budget for 2017, hvilke aktiviteter, der planlægges til udførelse i 2017.*

**Udskiftning af ventilationsanlæg (udsugningsanlæg).**

*Vi måtte sidste år konstatere, at vores udsugningsanlæg var slidt ned før deres forventede levetid og med sidste års beslutning om en ekstra forhøjelse af bidrag i 4år, er der blevet foretaget en total udskiftning af udsugningsmotorerne.*

*Den indsatte type har et meget lavere el-forbrug, så vi bør kunne forvente en langsigtet besparelse på el-udgifterne til dette. Anlæggene skal dog stadig efterses og vedligeholdes, men vi forventer, at de derved skal kunne være vel fungerende i mindst 10 år.*



#### Udskiftning af varmebeholder

Vores varmt-vands-beholder i varmecentralen kunne i efteråret 2016 desværre konstateres at være blevet læk – og at det ikke var muligt at svejse den tilstrækkeligt tæt.

Det overskud, som vi kunne se, at vi havde opnået i regnskabet under posten 'Reparation – og ej planlagt' har vi valgt at bruge på en udskiftning af beholderen hurtigst muligt, så ingen skulle opleve perioder med manglende varmt vand.

Udskiftningen er udført i februar 2017 og er allerede indarbejdet i det forelagte forslag til det kommende budget for 2017.

#### Øvrigt

Udover ovenstående, er det bestyrelsens opfattelse, at ejerforeningen er i god drift.

Vi har opnået en fin balance mellem vores indtægter og vores udgifter.

Vi i bestyrelsens arbejder klart på, at ejerforeningen skal have en egenkapital på ca 250.000,- ved hvert regnskabsårs udgang.

Så vi mener, at vi har den nødvendige 'buffer' til det, som vi trods alt ikke kan forudsige eller planlægge os ud af.

#### Udeståender

På seneste generalforsamling besluttede vi, at det er blevet nødvendigt og på tide at udskifte dele af vores låsesystem med et "Brik" system, sådan at vores indgangsdøre fra gade og vores indgangsdøre fra kælderen samt døre til vores pulterrum bliver forsynet med en elektronisk adgangskontrol, der så kun skal kunne åbnes af med en lille brik.

Anlægget er under nærmere planlægning – dels af tekniske årsager og dels af selve finansieringen, hvor vi som for ventilationsanlæggene har ekstraordinært forhøjet bidragene i 4 år, mens vi 'låner' midlerne i D&V-planen.

Vi har lige pt. fået nogle uforudseelige udfordringer, men vi informerer naturligvis nærmere herom ud til alle inden udskiftningen sker.

Maling af trappeopgange. Suk, ja, nødvendigt, ja – vi har haft det udsat til udsugningsanlæggene var installeret – så vi satser på, at vi kan få foretaget et ordentligt udbud og en udførelse i løbet af det kommende efterår.

Frederiksberg, den 8. april 2017

På bestyrelsens vegne - Peter Warming, Formand

### 3. ÅRSREGNSKAB FOR 2016 TIL GODKENDELSE

---

Johnny C. Rieck gennemgik årsregnskabet, og uddybede hovedposterne med de tilhørende noter.

Regnskabet udviser et positivt resultat på kr. 58.387,

JR oplyste at der i 2016 blev der opkrævet kr. 64.375 i ekstraordinært fællesbidrag.

JR oplyste at 2016, var det første af fire år, hvor der blev opkrævet ekstraordinært fællesbidrag til foreningens udsugningsanlæg, jf. beslutning på sidste års generalforsamling.

Efterfølgende var der følgende kommentarer:

En beboer satte spørgsmålstegn ved, hvorvidt der igennem årene, er blevet afsat for meget til ekstraordinær vedligeholdelse.

Bestyrelsen kunne oplyse, at de årlige afsatte beløb, er estimeret ud fra de udgifter, som foreningen, jf. vedligeholdelsesplanen, forventer at have til ekstraordinær vedligeholdelse, over den næste årrække.

Bestyrelsen pointerede samtidig, at de årlige afsatte beløb, er en del af det fremsendte budgetforslag, som generalforsamlingen hvert år behandler.

Regnskabet for 2016 blev herefter enstemmigt godkendt.

### 4. FORSLAG FRA BESTYRELSEN

---

Der var ingen forslag



## 5. INDKOMNE FORSLAG.

---

Der var ingen forslag

## 6. BUDGET FOR 2017 SAMT D&V PLAN FOR 2017

---

Johnny C. Rieck gennemgik driftsbudgettet for 2017.

Driftsbudgettet tager udgang i uændret fællesudgifter og med et negativt resultat på kr. 32.436

Der var et par opklarende spørgsmål og herefter blev driftsbudgettet enstemmigt vedtaget.

Herefter gennemgik Johnny Rieck kort D&V-planen for 2017.

Budgettet for 2017 lagde bl.a. op til indtægter på kr. 335.000, samt udgifter på kr. 616.600, hvilket giver et budgetteret underskud på kr. 281.600,. Trods det budgetterede underskud, forklarede JR at foreningen har råd til at budgettere med underskud, da der i forvejen var overskud på D&V-kontoen.

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

## 7. VALG AF FORMAND

---

Peter Warming genopstiller ikke, efter næsten 10 gode år som formand.

Bestyrelsesmedlem, Gerd Behrmann, ønskede at stille op til posten som formand.

Gerd Behrmann blev valgt som formand med applaus.

## 8. VALG AF BESTYRELSESMEDELMER

---

Jesper Valbak var på valg og accepterede genvalg. Jesper blev valgt for en 2 årig periode.

Gerd Behrmann var ikke på valg, men da Gerd Behrmann blev valgt som bestyrelsesformand, blev der dermed en ledig plads som bestyrelsesmedlem for et år.

Tidligere formand Peter Warming stillede op og blev valgt for en 2-årig periode.

Birgitte Jacobsen ønskede at trække sig fra bestyrelsen og havde i denne forbindelse kun rosende ord til den resterende bestyrelse.

Bestyrelsen består herefter af:

Gerd Behrmann, formand	- på valg i 2019
Henrik Isidor	- på valg i 2018
Peter Warming	- på valg i 2019
Jesper Valbak	- på valg i 2019

## 9. VALG AF SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

---

Der var en ledig plads som suppleant. Adam V. Diggle ønskede at stille op. Adam blev valgt for 2 årig periode.

Suppleanterne består herefter af:

Kirstine Rasmussen	på valg i 2018
Adam V. Diggle	på valg i 2019

## 10. VALG AF REVISOR

---

Datarevision blev genvalgt som revisor.

## 11. EVENTUELT

---



Henrik Isidor benyttede lejligheden til at sige tak til den tidligere formand Peter Warming for sin indsats som bestyrelsesformand siden 2008. Peter Warming fik i den forbindelse overrakt vin som tak.

Efterfølgende var der lidt spørgsmål fra forsamlingen:

En beboer nævnte at der havde været mangelfuld snerydning igennem vinteren. I den forbindelse ønskede beboeren at vide hvem der står for snerydning?

Bestyrelsen forklarede, at foreningen betaler grundejerforeningen for blandt andet snerydning, så hvis der har været mangelfuld snerydning, er dette selvfølgelig ikke i orden.

En beboer mente ikke at reglerne i husordenen, omkring altanskærm, blev opretholdt. Bestyrelsen tager det til efterretning og supplerede med at reglen er en betingelse fra Kommunen

En beboer efterspurgte en ekstra papcontainer. Bestyrelsen mener umiddelbart ikke at kapaciteten eller tømningsfrekvensen var problemet. Bestyrelsen opfordrer i stedet beboerne til at presse deres pap ordenligt sammen, før det bliver lagt i containeren. Der var en i forsamlingen et bestyrelsesmedlem fra grundejerforeningen, som nævnte at grundejerforeningen vil se på problemet.

En beboer nævnte, at der er behov for at få justeret på lyset i kælderen. Bestyrelsen vil behandle punktet på næste bestyrelsesmøde.

Som afsluttende kommentar til punktet, kunne bestyrelsen oplyse at indkaldelser m.m. fremover vil blive sendt ud pr. mail. Dette vil spare foreningen for en del udgifter i forbindelse med porto og papir

Der var herefter ikke flere der ønskede ordet.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.35

ref/ Tomas Pedersen, København, den 20.04.2017

# 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: 85.129.0.210

2017-05-29 08:45:10Z

NEM ID 

## Gerd Behrmann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-765885757133

IP: 213.83.165.34

2017-05-31 11:23:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GDL80-N6VCV-C8EZW-XWITC-8E10M-ULO64

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](mailto: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>