

Referat fra ordinær generalforsamling den 2. september 2020

Onsdag den 2. september 2020 kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Vesterbro Kulturhus.

Tilstede var 12 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 56 ud af i alt 171 fordelingstal.

Foreningens formand Maria Mittag bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Heidi Jeppesen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at selvom generalforsamlingen var udskudt pga. corona var den lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Ny vicevært

Foreningen har ansat Andreas til snerydning, kontakt med håndværkere etc. Andreas har dog kun 13 timer pr. måned, så det er kun det mest nødvendige, vi kan bruge Andreas til. Andreas kan kontaktes, hvis der er ting på FÆLLESAREALER, vi skal være opmærksomme på, hvis I skal have lukket for vandet el. lignende. Vi beder jer at undgå at kontakte Andreas, når det er forhold i jeres egen lejlighed, det handler om.

Rengøring trapper

Foreningen har ansat Johannes til at gøre rent i opgangene. Ved at ansætte én person til at komme en gang om ugen, sparer vi 12-15.000 om året og får forhåbentlig også løst opgaven bedre.

Vesterbrogade 114, kælder 3



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Efter mange henvendelser fra bestyrelsen og beboere samt Sjeldani har kommunen endelig varslet påbud om, at ventilationen skal lovliggøres inden tre måneder fra d. 25. juni 2020

Byggeprojekt:

1 års gennemgang fejl og mangler blev ordnet samt bagvæggen 116 på Frederiksberg siden

Fælles døre 114-116

Alle bagdøre har nu foreningens fælles nøgle, da det er foreningen der ejer alle bagtrapper

Beckey:

Opsat nøglesystem fra Beckey (det betyder ikke at andre må opsætte nøglesystemer)

Forsikring:

Ny forsikring i ejendommen – dokumenter er tilgængelige for alle på Sjeldanis hjemmeside

Opgaver 2020 (januar-august)

Elevator

Opsagt samarbejdet med Thyssenkrupp og indgået aftale med City Elevator.

VVS

Vi er ved at etablere et fast samarbejde med VVS firmaet Christoffersen og Knudsen VVS

Malerprojekt:

Gangen i 114 og 116 er blevet malet

Fast infobrev

Bestyrelsen udarbejder et fast infobrev til beboere sammen med den faste husorden

Beretningen blev **taget til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 470.642 kr.

En af de tilstedeværende foreslog, at foreningen nedbragte gælden på det gamle fælleslån overfor banken på 49.150 kr., da der var penge nok i foreningen til dette og foreningen ville spare renterne i den resterende periode. Dirigenten ville undersøge om det kan lade sig gøre.

SVAR (Det kan det godt, men det skal stilles som et konkret forslag på en ny generalforsamling – det fremnoteres derfor til GF forår 2021).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.



Ad 4 - Vedligeholdelsesplan

Dirigenten fremhævede kolonnen i vedligeholdelsesplanen for år 2020 på side 9.

Bestyrelsen oplyste, at de 3 nævnte vedligeholdelsesarbejder allerede var udført i forbindelse med det tidligere renoveringsprojekt.

Bestyrelsen oplyste ligeledes, at der inden næste generalforsamling i foråret ville blive afholdt møde med foreningens byggetekniske rådgiver vedr. de nævnte vedligeholdelsesarbejder for år 2021.

Vedligeholdelsesplanen **blev enstemmigt godkendt.**

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Installation af blødgøringsanlæg

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at igangsætte installation af blødgøringsanlæg.

Der findes anlæg, der kan håndtere op til 50 husstande og et sådant anlæg kan installeres i varmekælderen, hvorfra brugsvandet fordeles til bygningen. Anlægget skal vedligeholdes og der tegnes serviceaftale enten med leverandøren af anlægget eller en tredje part.

Bestyrelsen har indhentet tilbud fra BWT, som er den ledende producent af blødgøringsanlæg til privat husstande.

Anlægget koster **71.221 kr. inkl. moms**. Hertil kommer installation af en autoriseret VVS'er. Her skal regnes med en udgift i størrelsesordenen **6-8.000 kr.** En serviceaftale med leverandøren løber op **7.693 kr. om året**. Det er dog også muligt at tilkalde service ad hoc på almindelig timebetaling.

Udgiften til installation og drift af anlægget foreslås finansieret af det afsatte beløb til vedligeholdelse i budgettet. Forbrug i 2020 har været begrænset, så der er luft til at gennemføre installation og vedligehold af et blødgøringsanlæg. Der vil således ikke være behov for at øge indbetalingen af fællesudgifter.

Såfremt generalforsamlingen vedtager forslaget, vil bestyrelsen sørge for at installation gennemføres i løbet af efteråret.

Motivation:

I Danmark har vi generelt et højt kalkindhold i vores brugsvand. Det giver såkaldt "hårdt vand", som i det lange løb sætter sig i vandforbrugende apparater: vaskemaskiner, opvaskemaskiner, kaffemaskiner osv. og medfører mere vedligehold og kortere levetid. Med et højt kalkindhold slides tøj endvidere en del mere i vask og gør det nødvendigt at anvende mere sæbe og skyllemiddel for at modvirke kalkens effekt. Kalkindholdet i vandet medfører også belægning i f.eks. brusenicher, som vanskeliggør rengøring og øger brug af kraftige rengøringsmidler.

Der blev spurgt ind til vandets hårdhedsgrad. Bestyrelsen oplyste at de ville følge leverandørens anbefalinger. Det var muligt at få ned på 0, men leverandøren anbefalede 6 i hårdhedsgrad.

En af de tilstedeværende spurgte ind til, hvordan foreningen er forsikret, hvis der opstod forurening af vandet mht. bakterier. Bestyrelsen ville undersøge det nærmere.

Først og fremmest må det være leverandørens ansvar, idet de står for vedligeholdelsesdelen på anlægget i form af en serviceaftale med leverandøren, dvs. skift af filter, når det er påkrævet.



En anden ønskede oplyst, hvor ofte der blev foretaget prøver af vandet, hvilket bestyrelsen også ville undersøge nærmere.

Herefter blev der foretaget skriftlig afstemning efter fordelingstal.

Forslaget blev **vedtaget** med 29 stemmer for, 22 i mod og 5 hverken for eller i mod.

Forslag 2 - Fordelingstal

Anna Pi Poulsen stiller følgende forslag:

Fordelingstallene i foreningen er fastsat meget varieret og ikke ud fra nogen fast regel, dvs. nogen medlemmer med mindre lejligheder betaler mere i fællesudgifter end andre medlemmer med markant større lejligheder.

På den baggrund stiller jeg forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at arbejde videre med sagen vedr. fordelingstal. Det vil muligvis koste 5-8.000 kr. til advokat for at formulere et konkret forslag til en ny generalforsamling med nye fordelingstal, og det vil koste 4-5.000 kr. til landinspektør for at beregne de nye fordelingstal, som i givet fald skal godkendes enstemmigt på en ny generalforsamling. Pengene tages fra posten rådgivning, som allerede er afsat i budget 2020.

Der blev foretaget skriftlig afstemning efter fordelingstal.

Forslaget blev **vedtaget** med 30 stemmer for, 22 i mod og 4 hverken for eller i mod.

Ad 6 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at fællesudgifterne ville være uændret i 2020.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 7-10 - Valg

På denne generalforsamling var hele bestyrelsen på valg. Daniel Oxholm ønskede ikke genvalg.

Som suppleant blev Sandra Amalie Thy valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Maria Mittag	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Michael Reuss Allingham	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Claus Jarvig	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Niklas Harrestrup	på valg i 2021
1. Suppleant	Sandra Amalie Thy	på valg i 2021



Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Foreningens nuværende eksterne revisor Beierholm blev enstemmigt genvalgt.

Ad 11 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Formanden oplyste, at der var modtaget nogle punkter fra et par i nr. 114 bl.a. vedrørende larm fra elevatoren især ved stop.

Der var ingen andre af de tilstedeværende, som havde problemer med støj fra elevatoren.

Bestyrelsen oplyste, at de ikke var bekendt med om det var lovligt at "spærre/lukke" elevatoren, men opfordrede beboerne til ikke at bruge elevatoren efter kl. 22.00.

Bestyrelsen spurgte forsamlingen, om det var noget bestyrelsen skulle arbejde videre med. Det mente de fremmødte ikke, at der var behov for.

Det samme gælder flaskecontaineren. Det generer beboerne meget, når der bliver kastet flasker i flaskecontaineren sent aften og om natten.

Det roder meget i opgangen med aviser/reklamer, som bliver lagt forskellige steder. Det generer også beboere, som opfordrer til at gå på denne hjemmeside og opdatere sine valg for nej tak til aviser/reklamer. Det skal gentages 1 gang årligt, såfremt man modtager aviser/reklamer og ikke ønsker disse.

<https://fk.dk/Contact/Forbrugerkontakt/Reklamernejtakformular>

Porte/døre larmer når de smækker. De bliver løbende justeret/udskiftet. Bestyrelsen opfordrer generelt medlemmerne til at give lyd fra sig, når der ses/opleves et problem ved bygningen. Gerne på bestyrelsesmailen, der findes på hjemmesiden.

Malerprojektet er snart slut og bestyrelsen vil aftale slutrengøring med maleren.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at kommunen havde udstedt påbud til både lejer og ejer af take-away butikken vedr. manglende fedtudskiller og ikke godkendt ventilation, samt manglende byggetilladelse. Fristen i påbuddet er sat til den 12. oktober 2020.

En af de tilstedeværende ønskede mulighed for selv at kunne administrere koderne til dørtelefonerne. Dette ville bestyrelsen kigge nærmere på.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.50.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

vesterbrogade.sjeldani.dk

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Heidi Jeppesen (dirigent) og Maria Mittag (formand)



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Penneo dokumentnøgle: 31BEY-OV2QJ-NV6KC-TY55F-36W08-XG8WN



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.”

Heidi Jeppesen

Dirigent

På vegne af: Sjeldani Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:86683607

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-09-10 17:38:56Z

NEM ID 

Maria Mittag

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

Serienummer: PID:9208-2002-2-853374673339

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-09-11 14:18:20Z

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 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>. 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>