



Vesterbrogade 12 – 1620 København V

E/F Grønnehavegaard

Referat af ordinær generalforsamling

Mandag den 08. april 2019 kl. 18.30

Repræsenteret på generalforsamlingen var 5322 stemmeberettigede fordelingstal eller 61 lejligheder, heraf 26 fuldmagter, ud af en total på 6.968 (7.152) fordelingstal. Rest-ejer tæller med mindre fordelingstal (stemmer) grundet genudlejning, derfor er foreningens samlede fordelingstal på 7.152 reduceret til 6.968.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Johnny C. Rieck, Jens Kruuse Jørgensen og Mikkel Sunke.

Formand Christian Sams bød velkommen til generalforsamlingen og præsenterede bestyrelsen samt repræsentanter fra foreningens administrationsselskab - Boligexperten Adm.

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med påtegninger til godkendelse
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
- 5) Orientering om byggesager
- 6) Forslag
- 7) Forelæggelse af budget for indeværende år til godkendelse
- 8) Valg af medlemmer til bestyrelsen (formand Christian Sams og Bettina Nielsen er på valg)
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen (Michael Jensen og Sture Brøgger Andersen er på valg)
- 10) Valg af revisor
- 11) Eventuelt

1. Valg af dirigent.

Johnny Rieck blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet ved mail/skrivelse af den 08. marts 2019 fra administrationen. Dirigenten godkendte dagsordenen.

Mikkel Sunke blev valgt til referat.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning fra 26. april 2018 til 8. april 2019.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen 26. april 2018 med Christian Sams som formand og Bettina Nielsen som næstformand, i alt fem medlemmer og to suppleanter.

Bestyrelsen har på møderne kontinuerligt haft fokus på det ansvar, ejerforeningens vedtægter foreskriver, på referater fra tidligere bestyrelsesmøder og generalforsamlinger samt på diverse rapporter – det har været bestyrelsens fokus i det daglige arbejde.

Der har været afholdt 12 bestyrelsesmøder i perioden samt en ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen har fortsat fokus på løbende kommunikation og der har derfor løbende været udsendt nyhedsbreve med referater fra bestyrelsesmøder, enkeltstående beskeder fra bestyrelsen og viceværten i hele perioden.

Bestyrelsen havde set frem til at vi var kommet meget længere med hele byggesagen end tilfældet desværre er. Baggrunden for dette er vi som tidligere oplyst i diverse referater og nyhedsbreve, desværre ikke oplevede tillid til at DEAS kunne håndtere den samlede byggesagsadministration og / eller den daglige administration af foreningen på betryggende vis.

Bestyrelsen besluttede derfor at opsige samarbejdet med DEAS, og indgik den 1. november 2018 en ny administrationsaftale med Boligexperten.

I overgangsperioden har vi haft problemer med at få afsluttet de økonomiske forhold med DEAS som vi pt. stadig i samarbejde med Boligexperten forsøger at få en afslutning på. Denne proces har med al tydelighed bekræftet os i at vores beslutning om at skifte administrationselskab var det helt rigtige at gøre.

I forlængelse af skiftet til Boligexperten, har vi også drøftet indgåelse af en ny aftale omkring den samlede varetagelse af hele byggeprojektet, som godkendt på Generalforsamlingen i 2018 samt den ekstraordinære Generalforsamling i februar 2019. Bestyrelsen har således indgået aftale med Boligexperten og SBS om varetagelse af hele byggeprojektet. Boligexperten har bedt om at få tilsendt alt foreløbig materiale om byggesagen fra DEAS, så det kan indgå i arbejdet og forhåbentlig medføre at selve udbudsmaterialet hurtigere kan komme afsted.

Der har i årets løb været få positive lyspunkter i foreningen, men det lykkedes at få vores elevatorrenovering noget billigere end bevilget på Generalforsamlingen i 2017. Renoveringen af elevatorerne betød at vi fik alle vores elevatorer godkendt i den lovpligtige inspektion i sommers.

Bestyrelsen har derudover arbejdet med ansættelse af en ny ejendomsfunktionær. Vi håber at vi med denne ansættelse får udrettet flere af de daglige ting på ejendommen, uden at skulle involvere dyre håndværkere.

Ejendommens husorden bliver vedvarende drøftet, da det ikke som forventet sker overholdelse af denne.

Omkring håndtering af affald, så har vi fra 2018 skulle biosortere, og fungerer nu fint, efter lidt justeringer af antallet de forskellige beholdere til affaldstyper. Afhentning af storskrald ni gange om året er yderligere iværksat, hvilket er til gavn for alle.

Der har været mange rørskader af større eller mindre karakter, hvilket løbende påfører foreningen udgifter.

Der er i forbindelse af skiftet fra DEAS opstået en "uforklarlige" post om en uafsluttede forsikrings sag fra 2016 som den nuværende Bestyrelsen intet kendskab har haft til. Derudover er Boligexperten ved at få et overblik over igangværende forsikrings sager, som har været i gang inden administratorskiftet.

De vedligeholdelsesopgaverne, der er udført i det forgangne regnskabsår hører størrelses- og prismæssigt ind under det, som bestyrelsen er forpligtet til at lave jf. vedtægterne.

Bestyrelsen ser frem til det kommende år og håber at de store dele af byggeprojektet snart kan komme i gang.

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning.

Der var ingen bemærkninger fra salen, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

3. Regnskab for 2018.

Johnny C. Rieck gennemgik årsregnskabet.

Dirigenten konstaterede, at regnskabet havde en blank påtegning fra revisoren. Der er budgetteret med en stigning i fællesudgifter på 3 % både i 2018 og 2019.

Regnskabet udviser et overskud på 105.129 kr. og en ny egenkapital på 1.004.627 kr.

En beboer spurgte, hvorfor gasforbruget til vask og vaskepulver var steget så meget? Bestyrelsen informerede, at man havde foretaget et stort indkøb af vaskepulver mm., og ellers vides det ikke.

En beboer ønskede at vide, hvorfor varmeregnskabet var fordoblet? Johnny C. Rieck forklarede, at det var en her-og-nu/mellemregningspost, og det kan skyldes, regningen kom før den 31/12, og at den bliver ikke periodiseret. Så der er ikke sket en stigning, og bestyrelsen har ikke fundet punktet alarmerende.

Bestyrelsen informerede, at det var kommet vand i en af lysskakterne, så der er kommet mug, men dette er udbedret.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen præsenterede kort vedligeholdelsesplanen.

Planen blev herefter enstemmig godkendt.

5. Orientering om byggesager:

Der er følgende byggesager:

1. Altaner og kældernedgange
2. Faldstammer og stigestreng
3. Murerarbejde
4. Kloakker og gårdrenovering
5. Malerarbejder, maling af opgange, hovedtrapper
6. Gårdanlæg

Bestyrelsen informerede, at der var foretaget registrering af lejligheder og noget af kælderens, og der er sat sedler på dørene, hvor man mangler. Bestyrelsen opfordrede til, at beboerne meldte tilbage, så man kan komme ind i lejlighederne.

Det blev yderligere forklaret, at man var i gang med at projektere, og at det gerne skulle i udbud i juni måned, så sagen følger den plan der er lagt. Man kører lige pt. på projekt 1 og 2, og man afventer med at tage projekt 4-6 op. Projekt 3 er afsluttet da murerarbejdet er lavet. Projekt 4-6 er i bero, og man går først i gang med disse, når projekt 1 og 2 er på plads. Beboerne vil blive involveret, så snart der er noget nyt, med alle sagerne. Man skulle gerne i gang i august med projekt 1 og 2.

Bestyrelsen oplyste, at hvis priserne er som de skal være, vil arbejdet blive påbegyndt, og at det var altanerne og kælderene, som skal renoveres.

En beboer ville orienteres om fremgangsmåden for projektet? Jens Kruuse orienterede, at man var i gang med at registrere og projektere, og her ville man lægge en plan – ud fra hvad der er mest medtaget etc. Det bliver besluttet ud fra en drøftelse med bestyrelsen. Udbudsmaterialet bliver splittet op i to, da der er to hovedentreprenører – én til projekt 1 og én til projekt 2.

En beboer spurgte ind til foreningens finansiering af byggesagen. Er denne på plads? Er honoraret baseret på en underfinansiering? Der er givet et budgetloft på 28 mio.? Johnny C. Rieck informerede, at man ikke kan låne til alle 6 sager på nuværende tidspunkt. Der er givet et lånetilsagn på 26,9 mio. hvilket ikke har ændret sig. Når bygge-regnskabet for sag 1 og 2 er opgjort, vil beboerne blive forelagt muligheden for at indfri deres andel af fælleslån. Efterfølgende vil man have et overblik over økonomien og hvor meget der er tilbage til de øvrige projekter.

En beboer spurgte, om man var i gang med at hente nye tilbud til faldstammerne? Bestyrelsen informerede, at det var tilfældet. Man laver et udbudsmateriale, og derefter indhenter man tilbud.

Beboeren spurgte yderligere, hvor man havde budgettet fra? Jens Kruuse forklarede, at overslaget er baseret på erfaringstal mv, som man laver inden man går i gang, og man forventer at holde det, og håber det bliver lavere.

En beboer ønskede at vide, hvor mange udbudsmaterialet bliver sendt til? Bestyrelsen informerede, at det ville blive udsendt til minimum 5 selskaber.

Beboeren ønskede at vide, hvordan det ville foregå, når de konkrete tal var klar - hvordan de så ville blive præsenteret, og om generalforsamlingen skal vælge løsningen? Bestyrelsen informerede, at dette ikke var tilfældet, da de var bemyndiget til at træffe en beslutning. Faldstrammerne bliver ikke strømpeforet, og foreningen får helt nye faldstammer, jf. beslutning på den ordinære generalforsamling i 2018.

En beboer opfordrede til, at det blev lavet mere fyldestgørende referater end det fra den ekstraordinære generalforsamling i februar 2019.

En beboer ønskede at få uddybet aftalen med SBS, som går på en procentsats af maksbudgettet, som man ikke kender. Hvorfor skal Boligexperten have 3 mio. i honorar? Skal Boligexperten have 13% af 28 eller 22 millioner? Jens Kruuse informerede, at boligeksperten fik en fast pris for de første 2 sager, og man får først honorar når sagerne kommer i gang. Det er 13% af 20 mio., og det fremgår af budgetterne.

En beboer spurgte uddybende, om Boligexperten så får honorar for 20 mio., også selv om beløbet bliver lavere eller højere? Bestyrelsen bekræftede, at dette var tilfældet. De 13% er sat ind, så de viser hvor meget det udgør af det samlede budget, og det er ikke et variabelt honorar. Det er ganske normalt at have et fast honorar, det er i foreningens interesse, så de hjælper med at holde entreprenørpriserne nede.

En beboer spurgte om der ikke var underskrevet en aftale på 22,3 mio.? Johnny C. Rieck bekræftede dette, men at der var et kredittilsagn på 26,9 mio.

En beboer spurgte, hvordan man ville skaffe de sidste 1,1 mio kr., hvis der ikke er nogle der indfrier fælleslånene? Johnny C. Rieck informerede, at man er ikke kommet dertil, og blev projekt 5-6 nedstemt senere er problemet løst. Ellers bliver det taget op når man når dertil. Det bliver ikke på Boligexpertens vagt, at man beder om kontant indbetaling uden noget alternativt – heller ikke på bestyrelsens. Johnny C. Rieck informerede, at Boligexperten havde fået forhandlet at man bliver holdt omkostningsfri for straksindfrielsesgebyr i Nykredit Bank.

Bestyrelsen informerede, at de vidste hvad, det kostede i andre sager, og bestyrelsen vil ikke lade nogen snyde foreningen.

Bestyrelsen informerede, vedrørende altaner, at hvis der er noget galt med alle 16 jernrør, så skal alle lejligheder rives op, og så er det et problem, men at det er rådgivers vurdering, at det "kun" er 3. Der burde ikke komme nogle overraskelser, og man vil gøre det så billigt som muligt.

Bestyrelsen informerede yderligere, at man skulle hente besparelserne hos entreprenøren og ikke på honoraret hos Boligexperten.

En beboer spurgte, hvorfor man ikke holdte fast i det tidligere tilbud, hvor honoraret var lavere? Bestyrelsen informerede, at tilbuddet ikke havde taget højde for alle udgifter, og de ville gøre, at prisen blev højere.

En beboer spurgte, hvor mange rådgivere der er blevet spurgt? Bestyrelsen informerede, at det var kun SBS. Men at enkelte bestyrelsesmedlemmer personligt havde indhentet tilbud andre steder fra, og de var dyrere.

Dirigenten lukkede herefter debatten

6. Forslag:

Der er stillet 3 forslag:

Forslag 1: Regulering af fællesudgifter

Dette forslag handler om at regulere vores fællesudgifter som følge af de store renoveringsarbejder i ejerforeningen og forøgede udgifter til fælleslån. Vi vil gerne stille forslag om, at fællesudgifterne nedsættes minimum 20% med virkning fra 1. januar 2020. Begrundelsen for forslaget er desuden:

- *Udgifter til brugsvand overgår fra ejerforening til enkelte ejere med nye vandrør og målere.*
- *Behov for VVS reparationer betalt af ejerforeningen bliver markant mindre med nye installationer.*
- *Forventeligt mindre vedligeholdelsesarbejde på ejendommen efter nyt tag, altaner, kloaker etc.*

Ved at stemme ja til dette forslag pålægger generalforsamlingen ejerforeningens bestyrelse at regulere fællesudgifterne, så de nedsættes minimum 20%, men samtidig kan dække vores løbende udgifter.

Forslagsstiller motiverede kort for forslaget.

Bestyrelsen tilkendegav, at det var et udmærket forslag, men tiden er ikke den rigtige i 2020, da projekterne ikke kan garanteres at være færdige der. Men man vil gerne se på muligheden, men man kan ikke anbefale tidsrammen på den 1. januar 2020.

Johnny C. Rieck forklarede yderligere, at udgifter til vand ville gå ud af fællesdriften og bliver herefter en selvstændig post på beboernes regning, så beboernes betaling bliver den samme. Dette gør man først, når tingene er lavet færdige.

En beboer foreslog i stedet, at ændre tidsrammen til 1. januar 2021. Bestyrelsen ville gerne give en hensigtserklæring om at man ville se på det, men at man gerne ville undgå at binde sig. Man foreslår at tage forslaget op til generalforsamlingen i 2020 i stedet.

En beboer informerede, at folk der overvejede at sælge, ville have svært ved dette, når fællesudgifterne var så høje. Bestyrelsen informerede, at man stadig ligger under andre lignede foreninger.

En beboer spurgte, hvad bekymringen var, når der i foreningens budget for 2019 blev budgetteret med et resultat på 300.000 i plus? Bestyrelsen informerede, at der bliver lavet store ting lige nu, og der kommer flere i fremtiden – fx elevatorerne, som også

snart vil kræve vedligeholdelse. Det er bedre at spare op, end lige pludselig at skulle betale en masse med det samme. Ejerforeningen skal derudover have en ny energimærkning, som ikke er sat ind i budgettet, og der ligger en udgift her også. Energimærkningen udløber næste år, og det er et krav, at den bliver fornyet, hvilket vil medføre en ekstra udgift.

Ejerforeningen har derudover allerede fået at vide, hvad man kan låne, så hvis hele ejendommen lige pludselig ryger ned, kan man ikke låne yderligere til dette, og derfor er det smart at spare op.

En beboer opfordrede til, at man budgetterede efter dem som bor i foreningen, og ikke efter at lejlighederne skulle være et handelsobjekt.

En beboer pointerede, at man selv kunne male opgangene, og så sparede man penge der. Man skulle overveje, hvad der er nice-to-have og hvad der er need-to-have.

En beboer spurgte, hvorfor man laver så meget på en gang? Bestyrelsen informerede, at det er noget man har arbejdet på i 10 år, og at generalforsamlingen har bedt om en samlet pakke, som nu ligger i de 6 punkter. Der er samtidig et forsikringspres og noget i gården, som skal laves.

Beboeren spurgte yderligere, hvorfor bestyrelsen ville lave haveprojektet? Bestyrelsen forklarede, at det er et gårdprojekt, og det drejer sig om belægningen – det skal laves ellers bliver det en forsikringssag. Det er vedtaget på en generalforsamling som bestyrelsen handler efter.

En beboer spurgte, hvorfor bestyrelsen bruger 3 mio. på nice-to-have ting, hvorfor ikke de andre ting som er vigtigere? Bestyrelsen forklarede, at det var fordi dette var vedtaget på generalforsamlingen, så det ikke bestyrelsen alene der træffer denne beslutning. Man laver projekt 1 og 2, og håber det bliver billigere, og herefter håber man, at der bliver flere midler til de andre projekter. Det er generalforsamling, der har pålagt bestyrelsen dette.

Johnny C. Rieck informerede, at projekt 1 og 2 var i gang – resten skal der tages stilling til på et andet tidspunkt-

En beboer mente, at man nu var blevet klogere, og derfor er maling og græs ikke lige så vigtigt som elevatorer og vinduer.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og stemmerne fordelte sig således:

Nej: 2.758

Blankt: 518

Ja: 2046

Forslaget blev derfor nedstemt.

Forslag 2: Valg af VVS leverandør

Dette forslag handler om at få gennemført den store VVS reparation på vores ejendom i højeste kvalitet til lavest mulige pris. Ejerforeningens bestyrelse har allerede i 2018 indhentet tilbud på opgaven med at udskifte vandrør og faldstammer i hele ejendommen. Det velrenommerede VVS firma HP Christensen & Søn har i den forbindelse givet et attraktivt tilbud. Firmaet har tidligere udført en række reparationer i vores ejendom til stor tilfredshed for beboere og varmemestre. Ved at få dette firma til at give tilbud på opgaven også med den nye byggerådgiver SBS, sikrer ejerforeningen et varieret tilbud fra VVS firmaer.

Ved at stemme ja til dette forslag pålægger generalforsamlingen ejerforeningens bestyrelse at sikre HP Christensen & Søn's deltagelse i den kommende tilbudsgivning.

Forslagsstiller motiverede for sit forslag.

En beboer spurgte, hvor mange der tages med, som tidligere har givet tilbud? Bestyrelsen informerede, at der ikke er besluttet, men der er nogle, som er useriøse og derfor ikke vil blive taget med. I forhold til tidligere tilbud, er udbudsmaterialet nu anderledes, og tilbuddet er samtidig udløbet. Man var uenige i, hvad der i sin tid var med i udbudsmaterialet. Jens Kruse tilføjede, at bestyrelsen kan altid forkaste et forslag, og senere på ny invitere tilbudsgiver ind igen, nu på et enslydende grundlag

En beboer spurgte, hvorfor har man ikke taget det bedste tilbud fra tidligere projekt i sin tid? Bestyrelsen informerede, at man brød samarbejdet med DEAS, da man aldrig fik 3 ens tilbud, og man fik derfor aldrig et sammenligningsgrundlag, og samtidig var man ikke trykke ved, at DEAS kunne håndtere situationen omkring byggeprojekterne og økonomien ved dette.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, da bestyrelsen uden afstemning indvilligede i, at HP Christensen & Søn's ville blive taget med i en ny udbudsrunde.

Forslag 3: Kritiske reparationer før almindelig vedligehold

Dette forslag handler om at prioritere nødvendige og kritiske reparationer, så ejerforeningen og dens beboere ikke belastes unødigt økonomisk. Vi vurderer, at byggeprojekt 5 og 6 i det vedtagne byggebudget der vedrører hhv.: 5) malerarbejde og 6) indretning af gården skal fjernes fra det samlede byggeprojekt. Vi mener ikke, at disse to opgaver udgør kritiske renoveringsprojekter, men i stedet må ses som almindelig vedligehold og dermed ejerforeningens normale drift. Ved at tage byggeprojekt 5 og 6 ud af det samlede byggebudget kan ejerforeningens beboere spare tilsammen 2.821.873 kr. ifølge byggebudget fremsendt ifm. den ekstraordinære generalforsamling 20. februar 2019. Maling af resterende opgange kan i stedet betales af fællesudgifter, eksempelvis én opgang pr. år, også selvom vi sætter fællesudgifterne ned.

Ved at stemme ja til dette forslag pålægger generalforsamlingen ejerforeningens bestyrelse at prioritere kritiske reparationer ved at fjerne byggeprojekt 5 og 6 fra det samlede byggebudget.

Forslagsstiller motiverede for sit forslag, og tilføjede at man kan lave arbejdsdage eller gårdlaug.

Bestyrelsen forklarede, at man handlede ud fra generalforsamlingsbeslutninger, og projekt 1-2 er i gang, og man afventer hvad dette skal koste. Man opfordrer til, at man afventer, til prisen på disse projekter er kendt, og at man på en ekstraordinær generalforsamling kan tage stilling til de nye projekter når man kender prisen.

Forslagsstiller uddybede, at Byggeprojekt 5 og 6 er maling, træer og buske. Projekt 4 er gårdbelægning og asfalt, og hørte derfor ikke under dette forslag.

Bestyrelsen informerede, at projekt 4 og 6, lapper ind over hinanden, og blandt andet derfor besluttede man på en ekstraordinær generalforsamling at lægge. De enkelte budgetterede beløb for byggesag 3-6 sammen til én budgetramme, noget som generalforsamlingen skal kigge nærmere på det, når man kom dertil. I byggeprojekt 4 om gårdrenovering ved man endnu ikke, hvor meget der skal brydes op – evt. mere end blot belægning.

En beboer opfordrede til, at man må forholde sig til de byggebudgetter, som er lavet. Man risikerer derfor, at der ikke er penge til, at lave det man ønsker. Bestyrelsen oplyste, at man har fortalt, at der kun er lavet nye tal på 1 og 2, og man har stadig ikke har hentet nye priser for projekt 4-6 siden sidste generalforsamling – man ved derfor ikke om tallene holder. Man har vist rettidig omhu, og man har ikke tænkt sig at lave om på arbejdsrutiner og plan, da 1 og 2 er de vigtigste.

En beboer spurgte, om det overhovedet var nødvendigt, at bruge økonomi på dette? Bestyrelsen forklarede, at man er bundet op på tidligere generalforsamlingsbeslutninger, og man kan ikke anbefale, at det bliver taget ud, for man kan på en ekstraordinær generalforsamling gøre dette, når man har de endelige priser på projektet.

En beboer pointerede, at man skal lytte til den nuværende generalforsamling, da der er kommet nye beboere, og spurgte yderligere, hvorfor beboerne skal binde sig til projekterne, når foreningen ikke har den nødvendige finansiering? Johnny C. Rieck forklarede, at foreningen/beboerne ikke binder sig ikke til mere, end de allerede har gjort.

En beboer spurgte, om det ikke var fjollet, at man tager et ekstremt stort fælleslån, på at lave dekorative ting? Bestyrelsen forklarede, at man gjorde, hvad der tidligere er besluttet på generalforsamlingerne.

En beboer spurgte, hvorfor er det var så dyrt? Bestyrelsen forklarede, at tallene kommer fra DEAS – der blev i sin tid foreslået mange mulige løsninger, og der er ikke besluttet, hvad projektet skal indeholde. Det er besluttet at nedsætte et gårdudvalg, som kortlægger behov og ønsker og stiller forslag til bestyrelsen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og stemmerne fordelte sig således:

Ja: 3876
Blankt: 207
Nej: 1239

Forslaget blev derfor vedtaget.

7. Budget for 2019

Johnny C. Rieck gennemgik budgettet for 2019.

Der er budgettet med en stigning på fællesbidrag på 3%, og det herudover var forskelligt, om man kender alle tallene, eller om det er en prisfremskrivning.

Der er budgetteret med et årsresultat på 306.000 kr.

En beboer spurgte, hvorfor der er hensat 142.662kr. til elevatoren? Bestyrelsen informerede, at det er en samlet post på 600.000kr., og der er forskelligt, hvordan de fordele sig. 600.000kr. er forslået som en samlet post, og den kan ende med at blive mere eller mindre, og der er lagt en buffer ind. Det oplyste tal på 142.662 kr. vedrører 2018.

En beboer spurgte, hvorfor udgiften til viceværten stiger? Bestyrelsen informerede, at det var fordi man forventede, at han skal være der mere på grund af byggeprojekterne.

En beboer spurgte, om byggeprojekt 1 og 2 startede i udførelsesfasen til august? Jens Kruuse svarede, at det forventede man, og bestyrelsen tilføjede, at man gerne så, at det blev før.

Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Formand Christian Sams og Bettina Nielsen er på valg, og ønskede ikke genvalg.

Michael Jensen ønsker at stille op, og han blev valgt for en 2 årig periode.

Bestyrelsen opfordrede en ekstra person til at stille op til bestyrelsen, men ingen andre ønskede at opstille.

Christian, 137, 1 tv. ønskede efterfølgende at stille op, og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Nina Leppänen	på valg i 2020
Jan Hoby Warner	på valg i 2020
Connie Leth	på valg i 2020
Michael Jensen	på valg i 2021
Christian Sabroe-Hansen	på valg i 2021

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Jan Hoby Warner som formand og Connie Leth som næstformand og kasserer.

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Michael Jensen og Sture Brøgger Andersen er på valg, og Sture Andersen ønsker genvalg

Kira Kruse Kledal, Godthåbsvej 137, st. tv., ønskede at stille op.

Sture (1) og Kira (2) blev enstemmigt valgt.

10. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Grant Thornton blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Følgende emner blev blandt andet drøftet:

En beboer spurgte, om der kom information ud omkring hvad man skal pille ned i sit køkken? Jens Kruuse svarede, at der kommer en udmelding, så snart der ligger noget klart. Det er en overordnet skrivelse.

En beboer forklarede, at SBS har sendt to personer ud at registrere, som har givet modstridende oplysninger om, hvad man selv står for at genetablere? Jens Kruuse forklarede, at hvis skabe sidder i vejen, skal de fjernes, Hvis man skal have skabe mm. ned, skal man selv betale. Bestyrelsen tilføjede, at skabene skal fjernes, der hvor man ikke kan se rørene fra gulv til loft, og det er ejerens eget ansvar, at byggefolk kan komme til.

En beboer spurgte, om hvordan griber man det an, hvis nogle har malet indvendigt på murstene på deres altan? Bestyrelsen forklarede, at dette ikke er et problem da det ikke kan ses udefra og murstenenes umalede side kan genanvendes i facaden. Bestyrelsen påpegede at man ikke må male altanerne.

En beboer spurgte, om entreprenør kommer ud? Jen Kruuse forklarede, at de ikke som udgangspunkt kommer ud, før man går i gang, da de ikke har interesse i at komme ud, før de har opgaven.

En beboer spurgte om, hvornår får man besked på, hvornår de kommer, og hvad der ellers sker? Jen Kruuse svarede, at man har en samlet tidsplan når man når længere i projektet. Der kommer varslinger i god tid, og herefter løbende i forhold til, hvad beboerne skal gøre og hvornår.

En beboer spurgte, hvem denne skulle gå til, for at få præcis vejledning om, hvad der skal blotlægges? Jens Kruuse svarede, at der bliver kigget på registreringer, og herefter gives der en melding når det er drøftet med bestyrelsen.

Bestyrelsen informerede, at man ville holde en informationsaften, hvor der kan stilles spørgsmål.

Bestyrelsen ønsker, at udbudsmaterielet skal indeholde, at ejeren selv skal sørge for udgiften for at blotte rørene, men at man kan købe sig til hjælp hos entreprenøren.

Man oplyste yderligere, at når det vides, hvem der laver opgaven, er det smarteste, at beboere som har spørgsmål, kommer i kontakt med entreprenøren. Kontakt bliver formidlet af rådgiveren SBS.

Det er de lodrette installationer, som er foreningens ejendom og indgår i fælles økonomi.

En beboer spurgte, om registrering ikke er lavet, så man ved præcist, hvad der skal laves i de enkelte lejligheder? Jens Kruise forklarede, at hver enkelt lejlighedsejer får specifik besked og kan efterfølgende gå til bestyrelsen med sine ønsker.

En beboer spurgte, om der kommer individuelle vandmålere på? Bestyrelsen informerede, at der som minimum kom to, en i køkken og en på badeværelset.

En beboer opfordrende til, at når det hele skal være digitalt, så skal server og linket virke i beskeder. Johnny C Rieck har ikke oplevet der var problemer i den henseende.

En beboer spurgte, hvordan man skulle forholde sig, hvis man ikke ville være med i fælleslån? Johnny C. Rieck forklarede, at så får man besked, så snart man har byggetegn-skabet og kan betale sin andel.

En beboer spurgte, hvornår man skal have pillet sit køkken ned? Jens Kruise forklarede, at man i midt august starter med én streng, og det er en prøvestreng. Resten bliver efterfølgende, og man får besked, så snart der er en tidsplan.

En beboer oplyste, at de havde skimmelsvamp på badeværelse, og spurgte hvor effektivt luftskiftet via det naturlige aftræk var? Om det er rengjort, om det virker, og om der er nogle konkrete planer for dette? Et tidligere bestyrelsesmedlem informerede, at de er rensset for 6-7 år siden i forbindelse med tagprojektet og skulle fungere..

Beboeren forklarede, at det ikke virker, og det er for fugtigt – og hvordan man skulle forholde sig? Johnny C. Rieck forklarede, at der er ejerforenings ansvar, at skallen og fællesarealer er i orden. Så det er beboers eget ansvar til at starte med, og hvis det skulle vise sig at være ejerforeningens, så overtager de ansvaret.

En beboer oplyste yderligere, at denne havde haft en skimmelsvamps-ekspert ude, og man er velkommen til at henvende sig.

En beboer spurgte, hvilken ende man startede byggeprojektet i? Jens Kruise forklarede, at man ikke vidste dette endnu, men at man nok startede der, hvor det trængte mest.

En beboer forklarede, at dennes emhætte ikke virkede, og at en ekspert havde sagt, at det er bygningens skyld? Bestyrelsen forklarede, at såfremt der fra emhætten til udsugning var over 1,5 meter, skal man have motor på, og det er beboers eget ansvar, da den ellers ikke suger noget.

Herefter lukkede dirigenten debatten.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 21.00.

ref/Mikkel Sunke, København, den 08.04.18

Underskrives via nemID.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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

2019-05-03 09:23:35Z

NEM ID 

Jan Hoby Warner

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-897843292843

IP: 93.166.xxx.xxx

2019-05-03 09:33:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2X3U5-JUPFK-A8TCC-X413V-JU6JK-WULEZ

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>