

REFERAT

E/F Applebys Gaard – ordinær generalforsamling

Mødested: Christianshavns Beboerhus, Dronningensgade 34, St. Bjørn
Mødedato: 27. marts 2017, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 22 af foreningens 38 lejligheder, heraf 8 ved fuldmagt. Lejlighederne stemmer med to stemmer pr. lejlighed bortset fra kælderbutikkerne jf. vedtægternes §11 stk. 3. Der var repræsenteret 1 kælderbutik på generalforsamlingen. I alt var der således repræsenteret 43 stemmer på generalforsamlingen.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse af regnskab 2016 og status med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Forelæggelse og godkendelse af budget 2017.
6. Gennemgang af vedligeholdelsesplan 2017-2026, herunder fastsættelse af opsparing.
7. Valg af formand for bestyrelsen.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Formand Marianne Fryd Christensen bød velkommen og foreslog Nancy Hammerdorf fra DEAS A/S som dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenes punkter.

2. Bestyrelsens aflæggelse af beretning for det forløbne år.

Marianne Fryd Christensen fremlagde bestyrelsens beretning for 2016, som er vedlagt dette referat som bilag 1. Velkomstbrev er vedlagt som bilag 2. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af regnskab 2016 og status med påtegning af revisor til godkendelse.

Nancy Hammerdorf fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2016. Regnskabet viste et resultat på kr. 70.982,00, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2016 udgjorde kr. 320.982,00. Ejer Hans Bang havde sendt spørgsmål ind til administrator vedr. regnskabet. Spørgsmålene blev besvaret ved fremlæggelse af regnskabet. Administrator kunne oplyse, at udgiften til renholdelse af fortov er en udgift, som er pålagt af kommunen i henhold til Lov om offentlige Veje. Udgiften kan derfor ikke reduceres eller opgives. Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag.

Bestyrelsen stiller forslag om, at årets overskud i lighed med beslutningen på sidste års generalforsamling overføres til opsparing til vedligeholdelse.

Dette blev enstemmigt vedtaget.

Forslaget betyder, at egenkapitalen nedbringes med kr. 70.982,00 (årets overskud), som overføres til opsparing til vedligeholdelse.

Der var modtaget tre forslag fra ejerne som var sendt ud sammen med indkaldesen.

Forslag 1. Referater fra bestyrelsesmøderne publiceres på foreningens hjemmeside eller ved opslag.

Forslag stillet af ejer Ea Andersen.

Som det fremgår af bestyrelsens beretning ligger referaterne allerede på hjemmesiden for hele 2016. De har været lidt svære at finde, men der er nu lavet et link, så man nemmere kan finde dem fremover.

Forslag 2. Udredning af betaling for areal på 26m² for lejlighed Overgaden Oven Vandet 2, st.tv.

Forslag stillet af ejerne Jane og Hans Bang

Administrator har svaret Jane og Hans Bang pr. mail d. 16. februar 2017. Svaret gengives her: På bestyrelsesmøde i foreningen d. 1. november 2007 blev det besluttet at ovennævnte lejlighed skulle have et fordelingstal på 107.

Som det fremgår af vedtægternes §5 har Overgaden oven Vandet 2, st.th et areal på 26 og Overgaden oven Vandet 2, st.tv har et areal på 81, tilsammen 107.

I budgettet på sidste side er alle fordelingstal oplistet. Her fremgår at der bliver betalt det samme i fællesudgifter pr. fordelingstal for denne lejlighed som for alle øvrige lejligheder i foreningen.

Det er korrekt, at ejerforeningens vedtægter §5 ved en fejl desværre ikke er blevet opdateret med det korrekte fordelingstal for denne lejlighed ved den seneste tinglysning i 2014.

DEAS vil anbefale ejerforeningen, at dette bliver rettet næste gang, der skal indarbejdes og tinglyses ændringer til vedtægterne.

Forslag 3. Bestyrelsen skal undersøge, og ved kloakmester eller fagingeniør få prisfastsat dræning under kældergulvet i Christianshavns Voldgade 3 kælderen til højre.

Forslag stillet af ejerne Jane og Hans Bang

Forslagsstillerne motiverede deres forslag. Bestyrelsen argumenterede for, at forslaget ikke vedtages. Der var en længere debat for og imod forslaget. Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning.

For stemte: 5 ejere svarende til 9 stemmer.

Imod stemte: 17 ejere svarende til 34 stemmer.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Herefter kommenterede Hans Bang det sagsnotat vedr. dræning under kældergulv fra Orbicon, som var sendt ud sammen med indkaldelsen. Han mener, at notatet er meget mangelfuldt og fyldt med fejl. Dette er bestyrelsen uenig i. Da forslaget var behandlet, lukkede dirigenten for yderligere diskussion.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget 2017.

Nancy Hammerdorf fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2017 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne jf. prisudviklingen. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. maj 2017 og med samtidig efterregulering for perioden 1. januar 2016 – 30. april 2016.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2017 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	BUDGET 2017
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	612.732
Indtægter i alt.....	<u>612.732</u>
Udgifter:	
Forbrugsafgifter	
El - fælles forbrug.....	12.000
Vand.....	75.000
Renovation.....	75.000
Øvrige afgifter.....	31.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	41.000
Abonnementer.....	9.000
Vicevært/renholdelse	
Vicevært.....	30.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	86.000
Snerydning/vejsalt.....	10.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	12.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	64.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse.....	5.700
Revisor.....	13.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	0
Bygningstilstandsrapport m.m.....	15.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	30.000
Porto.....	6.000
Mødeudgifter.....	12.000
Arbejdsdag.....	6.000
Diverse	8.500
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	71.532
Hensættelser	
Anvendt opsparing (vedligeholdelsesplan).....	0
Renteudgifter	
Renteudgifter.....	<u>0</u>
Samlede udgifter i alt.....	<u>612.732</u>

6. Gennemgang af vedligeholdelsesplan 2017-2026, herunder fastsættelse af opsparing.

Marianne Fryd Christensen gennemgik vedligeholdelsesplanen. Der er afsat penge til almindelige, ad hoc opståede driftsopgaver i budgettet, så det vedligeholdelsesplanen beskriver, er større planlagte vedligeholdelsesopgaver. Indholdet i vedligeholdelsesplanen er fremkommet ved, at bestyrelsen har gennemgået ejendommen og udvalgt de projekter, hvor behovet for vedligeholdelse vurderes at være størst.

I 2017 vil der være fokus på flg. større vedligeholdelsesopgaver:

Hoveddør til bagtrappen Overgaden 2A udskiftes med reparation af murværk. Bagtrapperne i Overgaden 2A og 2 (deles med Christianshavns Voldgade 1.tv.) renoveres. Beløbet kan ikke dække en total renovering, men vil omfatte udbedring af skader på vægge og trapper samt maling. Installation af en større pumpe til varmtvandsfordelingen.

Derudover er der sat penge af til tegninger fra Torben Henriksen af facader og etager for hele ejendommen. Bestyrelsen regner med at modtage tegningerne indenfor den nærmeste fremtid, og vil herefter gøre dem tilgængelige for ejerne via hjemmesiden, hvis muligt.

Der var en mindre diskussion om vedligeholdelsesplanen er bindende for mere end et år af gangen. Marianne Fryd Christensen gjorde her opmærksom på, at vedligeholdelsesplanen i lighed med tidligere år er specifik for det aktuelle år (2017), men kun vejledende som en hensigtserklæring for de følgende år.

Vedligeholdelsesplanen blev taget til efterretning.

Der var stillet forslag fra bestyrelsen om at opsparingen på 9,50 kr. pr fordelingstal bibeholdes for 2017. Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

7. Valg af formand for bestyrelsen.

Punktet udgår. Formanden Marianne Fryd Christensen er valgt i 2016 for en to årig periode.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Der skal vælges to medlemmer til bestyrelsen for to år, og et medlem for et år. Bestyrelsen havde følgende forslag til posterne:

Agnete Nielsen som sidder i bestyrelsen modtager genvalg.

Finn Valentin stiller op som nyt bestyrelsesmedlem. Han præsenterede sig selv og fortalte at han ejer en lejlighed i ejendommen, men at hans datter bor i den frem til august hvor han selv flytter ind.

Peter Jensen stiller op som nyt bestyrelsesmedlem. Han præsenterede sig selv og fortalte at han ejer en lejlighed i ejendommen, men at den er lejet ud til hans datter.

Der var ikke flere kandidater til posterne. Agnete Nielsen og Finn Valentin blev valgt for en periode på to år og Peter Jensen blev valgt for et år.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Marianne Fryd Christensen	ejer af Overgaden oven Vandet 2, 2. (formand) (på valg i 2018)
Peter Jensen	ejer af Christianshavns Voldgade 1, 1.tv. (på valg i 2018)
Mette Ewald	ejer af Christianshavns Voldgade 1, 2.tv. (på valg i 2018)
Agnete Nielsen	ejer af Christianshavns Voldgade 1, 2.th. (på valg i 2019)
Finn Valentin	ejer af Christianshavns Voldgade 1, 1.th. (på valg i 2019)

9. Valg af suppleanter.

Der skulle vælges en suppleant til bestyrelsen for to år og 1 for et år. Bestyrelsen havde følgende forslag til posterne:

Edrahim (Ebi) Afsah som har været medlem af bestyrelsen modtager valg som suppleant, grundet stor rejseaktivitet med arbejdet.

Kirsten Bojsen-Møller stiller op som ny suppleant. Hun har siddet i bestyrelsen tidligere.

Der var ikke flere kandidater til posterne. Ebrahim Afsah blev valgt for en periode på to år og Kirsten Bojsen-Møller blev valgt for et år.

Suppleanterne er herefter følgende:

Kirsten Bojsen-Møller	ejer af Overgaden oven Vandet 2A, st.tv. (på valg i 2018)
Ebrahim Afsah	ejer af Christianshavns Voldgade 3, 3.th. (på valg i 2019)

10. Valg af revisor.


Der var genvalg af BDO Revision

11. Eventuelt.

Bestyrelsen oplyste at Andreas er ansat til på bestyrelsens vegne at udføre løbende vedligeholdelse på ejendommen 2x3 timer om måneden. Det arbejde han udfører udover disse timer er merarbejde, og bliver faktureret efter medgået tid. Han laver et godt stykke arbejde, så det kan godt betale sig i forhold til at hyre andre håndværkere til opgaverne.

Hans Bang foreslog at bestyrelsen oplyser på foreningens hjemmeside, hvilke projekter Andreas er involveret i for den næste periode. Bestyrelsen oplyste, at man i samarbejde med Andreas har udarbejdet en oversigt over de vedligeholdelsesopgaver, som ønskes udført i 2017. Oversigten er vejledende, da ikke alle driftsopgaver kan planlægges. Oversigten vil blive lagt op på hjemmesiden sammen med referatet fra det seneste bestyrelsesmøde.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:10.

-----

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.