

København, 13. marts 2018  
Ejendomsnummer 8-339

## REFERAT

### E/F Applebys Gård – ordinær generalforsamling

Mødested: Christianshavns Beboerhus, lokalet "Store Bjørn"  
Dronningensgade 34, st., 1420 København K  
Mødedato: 7. marts 2018, kl. 19:00  
Fremmødte: Der var repræsenteret 21 af foreningens 38 lejligheder, heraf 6 ved fuldmagt. Lejlighederne stemmer med to stemmer pr. lejlighed bortset fra kælderbutikkerne, jf. vedtægternes § 11 stk. 3. Der var ikke repræsenteret nogen fra kælderbutikkerne. I alt var således repræsenteret 42 stemmer på generalforsamlingen.

#### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. forelæggelse og godkendelse af budget for 2018.
5. Gennemgang af vedligeholdelsesplan for 2018 – 2027 samt godkendelse af budget for 2018 for "større vedligeholdelsesarbejder".
6. Behandling af indkomne forslag.
7. Bestyrelsen stiller forslag om, at overskuddet på DKK 33.040 fra driftsregnskabet 2017 overføres til opsparingen til vedligeholdelsesplanen.
8. Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen samt 1 suppleant.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

#### **1. Valg af dirigent og referent.**

Bestyrelsесformand Marianne Fryd Christensen bød velkommen og foreslog Lone Etbøl 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 dagsordenens punkter, dog således at forslag nr. 1 og 2 stillet under punkt 6 krævede kvalificeret flertal for beslutning.

#### **2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.**

Marianne Fryd Christensen fremlagde bestyrelsens beretning for 2017, som er vedhæftet som en del af dette referat.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

#### **3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.**

Lone Etbøl fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2017. Regnskabet viste et resultat på kr. 33.040. Beløbet var foreslægt overført til hensættelse til fremtidig vedligeholdelse, som herefter udgør kr.

884.998. Foreningens egenkapital er pr. 31. december 2018 kr. 249.998. Hans Bang stillede spørgsmål til 2 poster i regnskabet, og det aftaltes, at Lone besvarede spørgsmålet i referat:

Forsikringsskader kr. 2.444: Udlæg i forbindelse med en forsikringsskade (vandskade fra 25. december 2016). Beløbet er refundert af forsikringsselskab i 2018.

Tilgodehavender kr. 6.120: Stammer fra vandregnskab 2017. Der er betalt kr. 6.120 for meget i aconto for 2017. Beløbet overført til 2018 og bliver modregnet i varmeregnskab 2018.

Formanden opfordrede til, at spørgsmål til specifikke poster i regnskabet blev stillet til administrator forud for generalforsamlingen, jf. også opfordring i indkaldelse til generalforsamlingen.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2018.**

Lone Etbøl fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2017, herunder forslag om forhøjelse af fællesudgifterne med henvisning til prisudviklingen. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. april 2018 og med samtidig efterregulering for perioden 1. januar 2018 til 31. marts 2018.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2018 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

#### **Indtægter:**

Aonto E/F-bidrag.....	622.500
Renteindtægter.....	0
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>622.500</b>

#### **Udgifter:**

##### **Forbrugsafgifter**

EI - fælles forbrug.....	12.000
Vand.....	75.000
Renovation.....	68.000
Øvrige afgifter.....	34.000

##### **Forsikringer og abonnementer**

Forsikringer.....	38.000
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.....	65.000
---------------------------------------	--------

##### **Øvrige administrationsomkostninger**

Godtgørelse til bestyrelse.....	6.000
Revisor.....	13.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	31.000
Gebyrer mv.....	5.000
Porto.....	6.000
Mødeudgifter.....	13.000
Arbejdssdag.....	6.000
Gaver og repræsentation.....	2.000
Diverse .....	1.500

##### **Løbende vedligeholdelse**

Løbende vedligeholdelse.....	100.000
------------------------------	---------

<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b>622.500</b>
------------------------------------	----------------

<b>Årets resultat.....</b>	<b>0</b>
----------------------------	----------

## **5. Gennemgang af vedligeholdelsesplan for 2018 – 2027 samt godkendelse af budget for 2018 for "større vedligeholdelsesarbejder".**

Marianne Fryd Christensen gennemgik vedligeholdelsesplanen. I 2018 arbejder bestyrelsen på at få renoveret alle 4 bagtrapper. Bestyrelsen regner med at kunne spare penge ved at få lavet alle 4 bagtrapper på en gang. Der er indhentet tilbud på renovering af 2 bagtrapper, og bestyrelsen vil hente tilbud på renovering af alle 4 bagtrapper fremfor at renovere 2 bagtrapper ad gangen. På baggrund af tilbud på renovering af 2 trapper forventer bestyrelsen, at tilbud på renovering af 4 trapper vil andrage ca. kr. 800.000 inkl. moms.

Der vil i forbindelse med renoveringsprojektet være brug for en rådgiver. Bestyrelsen overvejer, at der laves toilet og håndvask i kælderen til håndværkere. Forventet pris ca. kr. 20.000. Det blev noteret, at der er krav fra myndigheder til loftshøjde på 2,10m. Det skal undersøges, om det er nødvendigt, at der gives dispensation. Generelt stiller håndværkere på større opgaver krav om skurvogn.

Der blev stillet spørgsmål til fugt i ejendommens kælder, herunder at der lejlighedsvis står vand i kælderen. Bestyrelsen oplyste, at vand på kældergulvet forholdsvis hurtigt forsvinder igen, samt at de af 2 uafhængige rådgivende ingeniører har fået oplyst, at det eneste, der virker mod fugt er udluftning.

I 2019 har bestyrelsen planer om at indhente tilstandsrapport over facader. For at undgå underskud i vedligeholdelsesplanen planlægger bestyrelsen først at ville igangsætte projektet med renovering af facader mod gaden i 2023. Hans Bang foreslog, at man rykkede udarbejdelse af tilstandsrapport, så den lå tættere på 2023. Der kunne ske meget med en facade på 4 år.

Den fremlagte vedligeholdelsesplan blev taget til efterretning.

Budget for 2018 og bibeholdelse af opsparing til vedligeholdsplan på kr. 9,50 pr. fordelingstal pr. måned blev godkendt.

## **6. Behandling af indkomne forslag.**

Der var modtaget to forslag vedrørende opsætning af altaner. Forslagene var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på, at vedtagelse af forslagene kræver, at mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter stemmeberettigede stemmer, stemmer for forslagene. Da der på generalforsamlingen ikke var repræsenteret 2/3 af de stemmeberettigede, kunne forslagene ikke vedtages. Stemmer mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der afholdes en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget uanset antal af fremmødte, kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Forslag 1 vedrørende ejers (Christian Albrechtsens) etablering af altan mod gården i Christianshavns Voldgade 1, 5.tv. blev fremlagt og præsenteret af ejer, og der var mulighed for at stille spørgsmål. Christian Albrechtsen meddelte, at kanten på altanen ikke vil gå ud over tagrende eller facade. Herefter blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte 15 ejere svarende til 30 stemmer

Imod stemte 4 ejere svarende til 8 stemmer

1 stemte blankt svarende til 2 stemmer

og 1 undlod at stemme.

Forslag 2 vedrørende ejers (Mette og Finn Valentins) etablering af altan mod gaden i Christianshavns Voldgade 1, 1.th., blev gennemgået af Finn Valentin, og der var mulighed for at stille spørgsmål og komme med bemærkninger, herunder omkring begrænsning af lysindfald. Herefter blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte 17 ejere svarende til 34 stemmer

Imod stemte 2 ejere svarende til 4 stemmer

2 stemte blankt svarende til 4 stemmer

Begge forslag opnåede mere end 2/3 (svarende til 28) af de fremmødte stemmer, hvorfor bestyrelsen meddelte, at de hurtigst muligt ville indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med disse to punkter på dagsordenen.

**7. Bestyrelsen stiller forslag om, at overskuddet på DKK 33.040 fra driftsregnskabet 2017 overføres til opsparingen til vedligeholdelsesplanen.**

Forslaget var godkendt i forbindelse med godkendelse af anvendelse af årets resultat under punkt 3.

**8. Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen samt 1 suppleant.**

Marianne Fryd Christensen, Peter Jensen og Mette Ewald er på valg i år til bestyrelsen, og de er alle villige til genvalgt. Der var ikke yderligere kandidater til posterne, så der var genvalg til alle.

Kirsten Bojsen Møller ønsker ikke at genopstille som suppleant. I stedet blev Anders Bille Grue valgt.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Marianne Fryd Christensen (formand)	Overgaden oven Vandet 2, 2.	(på valg i 2020)
Peter Jensen	Christianshavns Voldgade 1, 1.tv.	(på valg i 2020)
Mette Ewald	Christianshavns Voldgade 1, 2.tv.	(på valg i 2020)
Agnete Nielsen	Christianshavns Voldgade 1, 2.th.	(på valg i 2019)
Finn Valentin	Christianshavns Voldgade 1, 1.th.	(på valg i 2019)
Anders Bille Grue (suppleant)	Overgaden oven Vandet 2A, 3.tv.	(på valg i 2020)
Ebrahim Afsah (suppleant)	Christianshavns Voldgade 3, 3.th.	(på valg i 2019)

**9. Valg af revisor.**

Der var genvalg af BDO Revision

**10. Eventuelt.**

Der var en forespørgsel på mulighed for udluftning på badeværelse – evt. gennem mur. Bestyrelsen tager sig af henvendelsen.

Der bliver cyklet på fortov, og det skaber farlige situationer – ikke mindst for børn. Agneta har haft en korrespondance med Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune og Christianshavns Lokalråd om problemet, men kommunen har afvist at tage sig af problemet her og nu. Der blev opfordret til, at man prøver at kontakte overborgmesteren direkte, og bestyrelsen opfordrede til, at flere ejere kontakter kommunen.

En spætte larmer om morgenen, så den genererer nogle af ejerne i Christianshavns Voldgade 3. Det blev foreslæbt, at ejerne forsøger at sætte en fugleskræmmer drage op.

Der er meget kalk i vandet. Der kan eventuelt for ejers regning sættes et filter op ind til egen lejlighed. Bestyrelsen har undersøgt hos HOFOR, og har fået oplyst, at Københavns Kommune arbejder med implementering af en central afkalkningsløsning fra 2022-2023.

Der blev spurgt til mulighed for at lukke for varmen i ejendommen i sommermånederne (juni, juli og august). Bestyrelsen oplyste, at man har diskuteret muligheden med Ole Schnoor, men at man ønsker at drøfte det med ejerne på en kommende Generalforsamling.

Bestyrelsen vil undersøge, om det kan være rentabelt at få fjernmåling af varme fra Ista, herunder blandt andet for at mindske usikkerheden med den afdampning, som sker i de nuværende målere.

Det drypper fra tagrende over hoveddør til nr. 3. Bestyrelsen oplyste, at der på et tidspunkt skal en lift op, og der vil man også undersøge tagrenden.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.30.

---

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

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

# **Bestyrelsens beretning for 2017 i Ejerforeningen**

## **Applebysgaard**

### **Nye ejere**

Velkommen til 5 nye ejere i 2017! Også i 2017 har der været udskiftning blandt ejerne i foreningen. Hele 5 lejligheder har skiftet ejere i 2017, heraf har de 3 dog været i familien, hvor eks. forældre har solgt til børn, som allerede har boet i lejligheden i flere år. Velkommen til Karl Kristian og Hans Emil i OOV 2A, Lena i OOV2, Christian i CVG1 samt henholdsvis Charlotte og Pernille i CVG 3. Fra bestyrelsen side vil vi gerne gøre opmærksom på "Velkomstbrevet", som ligger på ejerforeningens hjemmeside på [www.applebysgaard.dk](http://www.applebysgaard.dk) og generelt for hjemmesiden, hvor man kan finde informationer om blandt andet de håndværkere, som kender vores gamle hus, og som vi anbefaler man bruger.

### **Bestyrelsens opgaver i 2017**

Siden sidste års Generalforsamling i marts 2017 har bestyrelsen arbejdet med flg. opgaver:  
I maj måned 2017 afholdt vi Gård dag sammen med Andelsforeningen. Der var et pænt fremmøde fra begge foreninger og der blev ryddet rigtig fint op i cykelskuret, cykelrummet og gården. Også i år har vi aftalt en fælles gård dag med Andelsforeningen – det bliver lørdag d. 5. maj 2018, hvor vi starter kl. 10 med fælles morgenkaffe. Arrangementet slutter ved 14-tiden. Vi sætter opslag op i opgangene indenfor de næste par uger. Der vil blive sat en container op på gaden til affald. I lighed med de tidligere år refunderer Ejerforeningen 500 dkk af ejerforeningsbidraget per lejlighed til de lejligheder som deltager. Hvis du er lejer, men ikke ejer, er du naturligvis også meget velkommen, men så skal du selv lave aftale med ejer om de 500 dkk. Vi håber, at så mange som muligt kommer forbi og bruger nogle timer sammen med os.

Også i 2017 har Ejerforeningen haft stor glæde af Andreas, som hjælper foreningen med den løbende vedligeholdelse af ejendommen. Der er løbende blevet udbedret revner i facaden og overmalet graffiti. Andreas har brugt en del timer på at udføre murer- og malerarbejdet i forbindelse med at døren fra bagtrappen i OOV 2A blev skiftet. Vi synes, at resultatet er blevet utroligt flot. Derudover har Andreas bistået bestyrelsen i forbindelse med indhentelse af tilbud på renovering af bagtrapperne mm. Da vi fortsat har problemer med fugt, som trækker op i murene i porten og dermed at maling og mørtel ikke binder til muren, har vi besluttet at hente teknisk rådgivning, inden Andreas i 2018 skal i gang med murene i porten igen. Vi har i løbet af året kunnet konstatere, at varmtvandsanlægget i kælderen med jævne mellemrum mangler vand, og at Andreas gentagende gange indenfor kort tid har måttet påfynde vand på anlægget. Husets VVS'er Ole Schnoor har nu skiftet 2 ekspansionsbeholdere, og det forventer vi nu har løst problemet. Hvis I bruger eksterne håndværkere til eks. skift af radiatorer eller lignende, hvor der tappes vand fra det fælles varmtvandsanlæg, skal I bede dem om at sikre, at anlægget påfyldes vand. Vi opfordrer til, at VVS'er Ole Schnoor, som kender ejendommen, anvendes til sådanne opgaver.

I februar – marts måned 2017 fik 3 lejligheder i Christianshavns Voldgade 1, til højre sat altaner op. Projektet er "byggemæssigt" afsluttet på tilfredsstillende vis med afsluttende tilsyn mm. og vi afventer nu "Ibrugtagningstilladelser" fra Københavns Kommune for at vi også administrativt kan afslutte sagen helt. Vi har fortsat et par byggesager med enkelte ejere, som ikke er afsluttet endnu, men fra bestyrelsens side vil vi fortsat arbejde på at få disse afsluttet. Det er vigtigt, at man som ejer er opmærksom på, at renoverings- og ombygningsprojekter, som kræver adgang eller ændringer til ejendommens fælles installationer (eks. bærende vægge, vand, varme og gulv) forudsætter, at ejer inden projektet igangsættes fremsender en teknisk projektbeskrivelse til bestyrelsens godkendelse, samt at der indbetales byggesagsdepositum og tegnes en all-risk forsikring gennem DEAS. Bemærk også, at projekter som eks. involverer flytning af bad og køkken, renovering af badeværelser, ændring af bærende vægge mm. kræver en byggetilladelse fra Københavns Kommune.

I starten af maj 2017 blev den lopligtige energimærkning gennemført for ejendommen. Der er sket mange forbedringer på ejendommen med isolering af lofter og kælder mm. siden den sidste energimærkning for 7 år siden, og det blev positivt registreret af det konsulentfirma, som udførte energimærkningen: ejendommen har nu fået en kategori D mærkning i forhold til den tidligere kategori E mærkning. Rapporten giver 7 anbefalinger til forbedringer, som dog for en dels vedkommende vil være projekter, som de enkelte ejere selv kan vælge at gennemføre (eks. skift af gamle forsatsvinduer til nye energirigtige vinduer samt isolering af ydervæg bag radiatorer). Her kan det være økonomisk fornuftigt i at gennemføre ændringen. Det vurderes, at selv med en implementering af alle rapportens forslag vil ejendommen på grund af sin høje alder fortsat kun kunne opnå en kategori D klassificering, og da der samtidig på langt de fleste forslag vil være en lang tilbagebetalingsperiode, vurderer bestyrelsen ikke, at vi umiddelbart vil gå videre med de af forslagene, der ligger indenfor foreningens fælles områder.

Energimærkningsrapporten ligger på ejerforeningens hjemmeside, og Energimærkningen gælder nu for en 10-årig periode og skal dermed først laves i 2027.

I 2017 blev alle 4 hovedtrapper slebet og lakeret. Der blev valgt en leverandør, som foreningen havde gode erfaringer med fra en del år tilbage, og på trods af at det var en del dyrere end budgetteret, er vi tilfredse med resultatet. Anbefalingen er, at hovedtrapperne skal slipes og lakeres hvert 2. – 3. år, og det ligger nu i Vedligeholdsplanen som en driftsomkostning.

Derudover har vi fået skiftet diverse vand- og varmemålere i varmekælderen samt fået ordnet utæthedener på fælles vand- og varmerør. Endelig er port låsen i porten i Overgaden 2 blevet repareret et par gange, og elektrikeren har også været ude og skifte relæet i dørtelefonerne i de 2 opgange i Voldgaden. Det er efterhånden et gammelt og slidt dørtelefon system, som vi har i ejendommen, og på et tidspunkt skal der findes en ny løsning på det.

### **Vedligeholdesesplanen 2017**

I den Vedligeholdesesplan, som blev godkendt på Generalforsamlingen i 2017 var der planlagt 4 projekter, hvoraf vi har gennemført 2. Der er blevet sat en ny dør ind til bagtrappen i Overgaden 2A og cirkulationspumpen på varmtvandsanlægget er blevet skiftet. Begge projekter er udført indenfor budget. Det har på trods af gentagende henvendelser ikke været muligt at få facadetegningerne gjort færdige og leveret fra Torben Henriksen, som nu ikke længere er selvstændig.

Endelig er der i bestyrelsen blevet brugt en del ressourcer på at hente tilbud hos 2 entreprenører på renoveringen af bagtrapperne i Overgaden 2 og 2A (murer-, maler- og gulvarbejde). Vi kan konstatere, at det ikke er nemt at få håndværkere – og da de tilbud, som vi i første omgang modtog, lå væsentligt over budgettet på 200.000 dkk, har vi valgt ikke at igangsætte projektet i 2017. Vi har dog nu indhentet tilbud på renovering af alle 4 bagtrapper i ejendommen, hvilket vi vil fortælle mere om under punktet "Vedligeholdsplan 2018".

### **Andelsforeningens renovering**

Andelsforeningen har i 2017 været i gang med en række renoveringsprojekter med blandt andet udskiftning af rør og kloaker i gården, udskiftning af rør til brugsvand og faldstammer, udbedring af gavl og op pudsnings af facaden. Da projektet involverede adgang via vores tag i Overgaden 2A, blev der lavet en fælles pre- og slutregistrering af skader på Ejerforeningens ejendom – og der har ikke været nogle problemer i forhold til Andelsforeningens projekt.

# 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."*

## Lone Etbøl

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:87238057

IP: 194.255.14.130

2018-03-13 09:41:47Z

NEM ID 

## Marianne Fryd Christensen

Formand

På vegne af: E/F Applebys Gård

Serienummer: PID:9208-2002-2-331262824629

IP: 193.28.147.14

2018-03-13 09:55:43Z

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, tilfældet af at 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>