

REFERAT

E/F Applebys Gård – ordinær generalforsamling

Mødested: Christianshavns Beboerhus, lokalet "Store Bjørn"
Dronningensgade 34, st., 1420 København K

Mødedato: 3. april 2019, kl. 19:00

Fremmødte: Der var repræsenteret 14 af foreningens 38 lejligheder, heraf 1 ved fuldmagt. Lejlighederne stemmer med to stemmer pr. lejlighed bortset fra kælderbutikkerne, jf. vedtægternes § 11 stk. 2. Der var ikke repræsenteret nogen fra kælderbutikkerne. I alt var således repræsenteret 28 stemmer på generalforsamlingen.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af 2018 regnskab og status med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2019.
5. Gennemgang af vedligeholdelsesplan for 2019 – 2028.
6. Behandling af indkomne forslag.
7. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen samt 1 suppleant.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsesformand 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. 6.d krævede kvalificeret flertal blandt foreningens stemmeberettigede for beslutning.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Marianne Fryd Christensen fremlagde bestyrelsens beretning for 2018, 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 2018 regnskab og status med påtegning af revisor til godkendelse.

Lone Etbøl fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2018. Regnskabet viste et resultat på kr. 69.349. Beløbet var foreslået overført til hensættelse til fremtidig vedligeholdelse, som herefter udgør kr. 1.133.083. Foreningens egenkapital er pr. 31. december 2018 kr. 249.998.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2019.

Lone Etbøl fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Det fremlagte budget for 2019 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

Indtægter:

Aconto E/F-bidrag.....	622.500
Indtægter i alt.....	622.500

Udgifter:

Forbrugsafgifter

El - fælles forbrug.....	11.000
Vand.....	75.000
Renovation.....	74.000
Øvrige afgifter.....	17.000

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	46.000
Abonnementer.....	8.500

Vicevært/renholdelse

Ejendomsservice, trappevask mm.....	86.000
Snerydning/vejsalt.....	10.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	2.000

Administrationshonorar

Administrationshonorar, DEAS A/S.....	66.000
---------------------------------------	--------

Øvrige administrationsomkostninger

Godtgørelse til bestyrelse.....	6.000
Revisor.....	13.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	32.000
Gebyrer mv.....	5.000
Porto.....	6.000
Mødeudgifter.....	15.000
Arbejdsdag.....	8.000
Gaver og repræsentation.....	2.000

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse.....	140.000
------------------------------	---------

Større vedligeholdelses arbejder

Renovering af 4 bagtrapper.....	1.158.714
---------------------------------	-----------

Hensættelser

Anvendt opsparring (vedligeholdelsesplan).....	-1.158.714
--	------------

Samlede udgifter i alt.....	622.500
------------------------------------	----------------

Årets resultat.....	0
----------------------------	----------

5. Gennemgang af vedligeholdelsesplan for 2019 – 2028.

Marianne Fryd Christensen gennemgik vedligeholdelsesplanen. I 2019 skal hovedtrapper lakeres, og der vil være diverse ad hoc opgaver vedrørende VVS, El, dørtelefon m.v.

Facaderenoveringen er atter skubbet længere ud i tiden – nu til 2025.

Foreningen bruger løbende en ret stor del af driftsbudgettet til ad hoc reparationer af stigstreng, vandrør mm. Det vurderes, at der i de kommende år vil være behov for en udskiftning af store dele af foreningens stigstreng og vandrør. Foreningens dørtelefon anlæg er også gammelt og vil skulle skiftes, og væggene i porten skal sikres mod op trængning af fugt mm. Udgifter hertil er ikke medtaget i vedligeholdelsesplanen.

Inden næste års generalforsamling vil bestyrelsen indhente oplysning om, hvad det anslås at ville koste foreningen at udføre sådanne større vedligeholdelsesarbejder.

Den fremlagte vedligeholdelsesplan blev taget til efterretning.

6. Behandling af indkomne forslag.

6.a. Forslag fra bestyrelsen om overførsel af overskud (i alt 69.349 dkk) fra driftsregnskabet 2018 til ejerforeningens vedligeholdelsesplan.

Forslaget bortfaldt, idet disponeringen af overskud blev vedtaget i forbindelse med godkendelse af årsregnskabet 2018, jf. dagsordenens pkt. 3.

6.b. Forslag fra bestyrelsen om forhøjelse af opkrævning til Ejerforeningens vedligeholdelsesplan med 41 dkk per år per fordelingstal, gældende fra 1. juli 2019 (se specifikation bagerst i Budget for 2019). Forslaget indebærer, at Ejerforeningens opsparing til vedligeholdelsesplan vil øges med ca. 500.000 dkk over de næste 5 år. Såfremt forslaget ikke godkendes, vil opkrævningen til vedligeholdelsesplan fortsætte uændret som i 2018.

Marianne Fryd Christensen motiverede forslaget, hvorefter det blev sat til afstemning med følgende resultat.

For stemte 11 ejere	svarende til 22 stemmer
Imod stemte 1 ejer	svarende til 2 stemmer
1 undlod at stemme.	

Forslaget blev således vedtaget

6.c. Forslag fra Generalforsamlingen 2018 om at lukke for varmen i ejendommen i sommermånederne juni – august 2019.

Marianne Fryd Christensen motiverede forslaget. Der fremkom enkelte spørgsmål, bl.a. om lukning for varmen vil have indflydelse på det varme vand i ejendommen. Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat.

For stemte 11 ejere	svarende til 22 stemmer
Imod stemte 1 ejer	svarende til 2 stemmer
1 undlod at stemme.	

Forslaget blev således vedtaget.

6.d. Forslag fra ejer Lars Christian Lauridsen, Overgaden Oven Vandet 2A, 1.th. vedr. etablering af fransk altan mod gaden.

Forslaget var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på, at vedtagelse af forslaget kræver, at mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter stemmeberettigede stemmer, stemmer for forslaget. Da der på generalforsamlingen ikke var repræsenteret 2/3 af de stemmeberettigede, kunne forslaget 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.

Forslaget blev fremlagt og præsenteret af ejer, Lars Christian Lauridsen, og der var mulighed for at stille spørgsmål. Efter drøftelser for og imod forslaget, blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte 8 ejere	svarende til 16 stemmer
Imod stemte 6 ejere	svarende til 12 stemmer

Da forslaget ikke opnåede de krævede 2/3 (svarende til 19) af de fremmødte stemmer, blev forslaget nedstemt.

7. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen samt 1 suppleant.

Agnete Nielsen og Finn Valentin var på valg i år til bestyrelsen. De var begge villige til genvalg, og da ingen yderligere kandidater ønskede at stille op, var der genvalg til begge.

Ebrahim Afsah ønskede ikke at genopstille som suppleant. I stedet blev Lars Christian Lauridsen 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 2021)
Finn Valentin	Christianshavns Voldgade 1, 1.th.	(på valg i 2021)
Anders Bille Grue (suppleant)	Overgaden oven Vandet 2A, 3.tv.	(på valg i 2020)
Lars Chr. Lauridsen	Overgaden oven Vandet 2A, 1.th.	(på valg i 2021)

8. Valg af revisor.

Der var genvalg af BDO Revision

9. Eventuelt.

De nye hoveddøre i Christianshavns Voldgade 1 og 3 slutter ikke tæt. Bestyrelsen har været i kontakt med firmaet, som har leveret dørene, og firmaet har været ude at besigtige dem. I forbindelse med afgivelse af tilbud på dørene har firmaet oplyst bestyrelsen om, at dørene sandsynligvis ikke ville lukke tæt. De vil ikke tage ansvar for eventuelle vridskader.

Bestyrelsen anbefaler, at man fremover bør holde fast i de gamle døre så længe som muligt eller sikre, at både karm og døre skiftes.

Hul i tagrende lige ved hoveddør i Christianshavns Voldgade nr. 3 skal laves. Det blev også nævnt ved sidste års generalforsamling. Der skal rekvireres lift samt en VVS'er, som kan lodde tagrenden. Bestyrelsen orienterede om, at lift rekvireres hvert 2. år og at det vil ske igen i 2019. Der skal en mindre lift til at komme ind i gården, og måske kan det vente lidt længere.

Der er problemer med overfyldte postkasser på grund af reklamer. En ejer foreslog, at man undlader at lukke op, når budene ringer på, således at man undgår, at reklamer afleveres på trods af, at man har sat "nej tak" mærkater på postkasser.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.05.

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

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Bestyrelsens beretning for 2018 i Ejerforeningen Applebysgaard

Nye ejere

I 2018 er der kun kommet en enkelt ny ejer til i Ejerforening: velkommen til Christopher (og hans lillebror) i Christianshavns Voldgade 1, 4. th. For både nye ejere og lejere, vil vi gerne gøre opmærksom på både "Velkomstbrevet" og "Husorden", som ligger på ejerforeningens hjemmeside på 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, at man bruger.

Bestyrelsens opgaver i 2018

Siden sidste års Generalforsamling i marts 2018 har bestyrelsen arbejdet med flg. opgaver: På Generalforsamlingen sidste år orienterede bestyrelsen om, at den i flere omgange havde kontaktet Københavns Kommune for at få hjælp til at finde en løsning i forhold til cykler, der i høj fart kommer susende på fortovet foran Christianshavns Voldgade 1 og 3. Efterfølgende har bestyrelsen også taget kontakt til Overborgmesteren i Københavns Kommune, og endnu en gang har vi modtaget et pænt svar, hvor der blot henvises til, at kommunen ikke har afsat midler til forbedringer af cykelforholdene på Christianshavns Voldgade – det gælder både for en cykelbane med flade sten lagt i vejens brosten samt forhindringer på fortovet. Forvaltningen oplyser dog, at man vil se situationen an i forbindelse med åbningen af Lille Langebro i 2019.

På opfordring fra en ejer på sidste års Generalforsamling har vi kontaktet ISTA, for at undersøge mulighederne for og økonomien i en udskiftning til automatisk fjernaflæsning af varmemålere. En investering på +40.000 dkk kan tjene sig ind igen på +5 år i form af sparede omkostninger til indsamling af data til varmeregnskabet (ingen omkostninger til manuelle, årlige udskiftninger af målere). Indtjeningsperioden vil være afhængig af omkostningerne til VVS-arbejde i forbindelse med udskiftningen. Da der er en vis sandsynlighed for, at der i løbet af nogle år vil ske en generel udskiftning til automatisk fjernaflæsning, som det er sket med elmålerne, har bestyrelsen besluttet sig for indtil videre at se tiden an.

I maj måned 2018 afholdt vi fælles Arbejdsdag sammen med Andelsforeningen. Der var et godt fremmøde fra begge foreninger og der blev ryddet rigtig fint op i cykelskuret, cykelrummet og gården. Desuden blev der pletmalet på hovedtrapperne og lavet diverse små reparationer. Også i år har vi aftalt en fælles Arbejdsdag med Andelsforeningen – det bliver lørdag d. 11. maj 2019, hvor vi starter kl. 9:30 med fælles morgenkaffe. Arrangementet slutter ved 15-tiden. Vi sætter opslag op i opgangene indenfor de næste par uger. Der vil blive sat en container på gaden, som også kan benyttes til eget storskrald. Som 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.

Ejerforeningens vedligeholdsmænd, Andreas, har også i 2018 hjulpet med den løbende vedligeholdelse af ejendommen. Der er blevet udbedret revner i facaden og overmalet graffiti, hoveddøre til for- og bagtrapper er blevet smurt, et trappetrin til gården er blevet repareret og der er løbende blevet fyldt vand på varmeanlægget. Andreas har nu nået en alder, hvor han ønsker at nyde sit otium, og er derfor med virkning fra 1. januar 2019 ikke længere på Ejerforeningens lønningsliste. Vi er i gang med at finde en løsning med et firma, som kan komme her nogle timer hver måned og lave de mindre vedligeholdelsesopgaver, som bestyrelsen vurderer skal laves på ejendommen. Andreas har kunnet lave rigtig mange små og store reparationer til lave omkostninger for Ejerforeningen, og vi må fremover nok indstille os på, at det vil være dyrere at få udført mindre vedligeholdelsesopgaver af håndværkere.

I 2018 er der brugt en del penge (+40.000 dkk) på at skifte dele af rør på grund af tæring / utætheder på fælles vand- og varmerør. Vi skal fremadrettet vurdere, om der her ligger en større vedligeholdelsesopgave, som skal på vedligeholdelsesplanen.

Vandskade og forsikring

I november 2018 opstod der en større vandskade i lejlighederne i Christianshavns Voldgade 1, 2. – 4.th. Vandskaden skyldtes en akut opstået utæthed på blandingsbatteriet og ejers egen rørføring i køkkenet i lejligheden på 4. sal. Da ejer ikke selv kunne lukke for vandet i lejligheden og der gik forholdsvis lang tid inden en VVS'er blev tilkaldt, var resultatet en større vandskade i køkkener og badeværelser i 3 lejligheder. De 3 ejere har fået professionel og hurtig hjælp fra ejerforeningens husforsikring med opsætning af affugtere og udskiftning / maling af lofter, køkken elementer og gulve.

Hændelsen har betydet, at bestyrelsen har drøftet forebyggelse, ansvar samt dækning af omkostninger til selvrisiko. Da der var tale om en akut opstået skade, blev omkostningerne til udbedring af skaden med nogle få undtagelser for lejligheden på 4. sal dækket af ejerforeningens forsikringsselskab. Dette havde måske ikke været tilfældet, hvis der havde været tale om gennemtærede rør, som skulle have været vedligeholdt af ejer eller ejerforening.

Bestyrelsen opfordrer alle ejere til jævnligt at undersøge standen af alle rør installationer i lejligheden – ejerforeningens rør er alle "lodrette" rør (vand, varme og faldstammer) og ejers egne rør er alle "vandrette" rørføringer i lejligheden til / fra faldstammer og vandrør, samt al rørføring til radiatorer og selve radiatoren. Vi opfordrer også til, at man som ejer får installeret stophaner i lejligheden – gerne flere steder – og at man sikrer sig at de ikke "ruster fast". Hvis der opdages tæring på foreningens "lodrette" rør, så kontakt bestyrelsen, så vi kan få vurderet om dele af røret skal skiftes – dette vil ske på foreningens regning. Hvis der er tale om egne rør, så skal man selv dække alle omkostninger til skift af disse rør – også omkostningerne ved at få en VVS'er ud for at vurdere rørenes tilstand. Bestyrelsen anbefaler, at man som ejer kontakter VVS'er Ole Schnoor, som kender huset (kontaktinfo findes på www.applebysgaard.dk).

I denne sag har bestyrelsen efter rådgivning fra DEAS vurderet, at den ejer i hvis lejlighed vandskaden opstod, selv skal dække udgiften til selvforsikring på husets forsikring.

Vedligeholdelsesplanen 2018

I den Vedligeholdelsesplan, som blev godkendt på Generalforsamlingen i 2018 var der planlagt 2 projekter: renovering af de 4 bagtrapper og etablering af et håndværkertoiilet i kælderen. Hvad angår håndværkertoiilet i kælderen, så har vi oprettet en ansøgning om byggetilladelse hos Københavns Kommune, men afventer fortsat behandling af sagen blandt vedr. dispensation for loftshøjden.

Projektet vedr. renovering af bagtrapperne måtte igennem en Ekstraordinær Generalforsamling i november 2018 for at få godkendt et forhøjet budget på godt 1.2 millioner kroner. Langt størstedelen af budgettet vil dog først blive brugt i 2019, og derfor er dette projekt også på vedligeholdelsesplanen for i år. I november 2018 gik projektet så småt i gang med indgåelse af kontrakt med entreprenøren og indledende arbejder, hvor en murer foretog en fugtbehandling af den nederste del af væggene. I februar 2019 er vi så for alvor kommet i gang – i første omgang på bagtrapperne i Overgaden Oven Vandet 2 og 2A, hvor det mest omfattende arbejde med opsætning af filt og fuldspartling skal laves. Entreprenøren forventer at være færdig i juni i år med alle 4 bagtrapper. Bestyrelsen deltager løbende i byggemøder sammen med vores rådgiver fra DEAS. Husk at få afleveret nøglen til maleren til jeres egen dør til bagtrappen, så maleren kan komme til at male den side af døren, der vender ud mod bagtrappen (omkostningen til det dækkes af foreningens projekt).

Prisstigning på forsikring

I efteråret 2018 varslede Ejerforeningens forsikringsselskab en større prisstigning på husforsikringen. Kontrakten på husforsikringen var blevet konkurrenceudsat af DEAS' forsikrings rådgiver godt et år tidligere, hvor al skadeshistorik var blevet oplyst til

tilbudsgiverne. Bestyrelsen har været i dialog med vores forsikringsselskab, da vi vurderede, at den varslede prisstigning ikke var begrundet i vores skadeshistorik. Prisstigningen blev begrundet i den generelle markedsudvikling, og vi blev rådgivet til ikke at opsige vores kontrakt med forsikringsselskabet, da rådgiver ikke vurderede, at vi ville kunne få en billigere pris andre steder. Vi har på den baggrund accepteret en prisstigning på husforsikringen på ca. 10.000 dkk i 2019.

Reduktion af Københavns Kommunes opkrævning af renholdelse (fortovsordningen)

I august 2018 blev det via en ekstern undersøgelse vurderet, at Københavns Kommune havde opkrævet ca. 18 mio. dkk for meget for renhold af fortove i den centrale del af København i perioden 2016 – 2017, og at pengene skulle tilbagebetales til grundejere på godt 4.000 matrikler. På den baggrund er ejerforeningens udgifter til renhold faldet fra ca. 27.000 dkk i 2017 til ca. 20.000 dkk i 2018 og med en forventet udgift på ca. 12.000 dkk i 2019.

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.”

Lone Etbøl

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:87238057

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-04-16 10:58:12Z

NEM ID 

Marianne Fryd Christensen

Formand

På vegne af: E/F Applebys Gård

Serienummer: PID:9208-2002-2-331262824629

IP: 193.28.xxx.xxx

2019-04-16 11:09:33Z

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 tidsstempelt 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>