



## Referat for ordinær Generalforsamling april 2023

### Valg af Dirigent – Herunder valg af 2 stemmetællere

Formand Jesper Bennedbæk vælges som dirigent.

Annette og Lis er valgt som stemmetællere.

Der blev spurgt om generalforsamlingen var rettidig indkaldt og om der var nogen indvendinger.

Generalforsamlingen blev vurderet rettidigt indkaldt og der var ingen indvendinger.

### Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning Jesper Bennedbæk byder foreningen velkommen til generalforsamling, hvorefter der bliver fortalt om nogle af de hovedpunkter der har været i foreningen i året der, er gået.

- Altanprojektet som har fyldt meget og krævet nervepirrende stunder med enorm usikkerhed i byggebranchen pga. meget store stigninger på materialer. Dette betød også at vi måtte igennem en ekstraordinær generel forsamling for at lave en aftale om betaling af restbeløbet. Det er nu afsluttet og igen er alt gået godt. Tak til Victor og Sebastian for den indsats der blev lagt i det med flere aftenmøder og forhandlinger.
- Da vi sad her sidste år, var der et ønske om endnu højere informationsniveau fra bestyrelsen side. Det har resulteret i, at der efter alle møder er blevet sat infoseddel op i alle opgangene, samt deling på Facebooksiden. Det håber vi selvsagt, at alle sætter pris på og er noget vi kommer til at fortsætte med.
- Der vil være fuld fokus på at få digitaliseret og standardiseret alle opgaver i foreningen, så vi fremover kan mindske fejl og sikre bedre processer. Bestyrelsen har deltaget på andelsboligmessen i Forum, for netop at blive klædt på til hvad det kræver for at kunne løfte niveauet - Bestyrelsens hovedformål er, at sikre foreningen bliver vedligeholdt og at økonomien er stabil.
- I forlængelse af det ovenstående, har vi i bestyrelsen valgt, at udskifte kasserer. Begrundelsen for dette er, at vi ser ind i en fremtid med digitalisering og det kræver en



anden type profil. Helle har været i bestyrelsen, i 25 år og har siddet på samtlige poster, hvor hun har gjort meget for foreningen.

- Idéer til nye projekter, kommer fremover til at blive med beboer inddragelse/styring inden det overleveres til bestyrelsen.

Spørgsmål fra beboere går på, hvad årsagen til at vi ikke har en administrator som driver foreningen. Tilbage meldingen er, at foreningen før i tiden har det som fast punkt/forslag om administrator, men det blev nedstemt at beboerne hver gang. Ulempen som tidligere beboere har taget højde for er, at der er mange led og derfor en lang tilbagemeldingsfrist ift. beslutninger, vejledning og generelle arbejdsopgaver hvorfor der blev vurderet, at det ville være nemmere og mere effektivt, hvis foreningen drev det selv hvor beslutninger og handlinger var hurtigere.

#### **Kassererens beretning**

Formand Jesper Bennedbæk byder de nye beboer velkommen, samt informere omkring udbetalingen af vores varmepenge. Der var én beboer ud af fire som dukkede op og som de andre kunne hilse på.

Proceduren til udbetaling af varmepenge er således, at beboernes varmepenge har 6 ugers karantæne fra den dag, de fik udleveret varmeregnskabet i deres postkasser. Efterfølgende vil beboerne få en ny seddel i postkassen, hvor de skal oplyse konto oplysninger og afslutningsvis vil bestyrelsen tilbagebetale beboernes varmepenge.

#### **Regnskab**

Thomas Christiansen fra Beierholm, fremlægger regnskabet.

Vaskeriindtægterne er steget hvor konklusionen er, at det er i takt med at Corona er fortid og folk bruger vaskeriet mere.

Valuaren vil forblive nogenlunde det samme. Det skyldes inflationen og det har hjulpet, at altanerne også har forhøjet værdi til ejendommen.

- Beboer spørger hvorfor kælderareal er medregnet og ikke luftrum. Med dette menes der i årsregnskabet at "kælderareal" er vores lille erhvervsrum ved siden af beboerlokalet.
- Beboer er nysgerrig på hvor der er gas henne i vores bygning udover i beboernes lejligheder siden det står i årsregnskabet. Der bliver svaret, at det er der i beboerlokalet.

- Beboer spørger om der bliver trukket fra beboerlokalets vedligeholdelseskontoen på trods af der bliver lavet småting i beboerlokalet nu når beboerlokalets vedligeholdelseskonto fortsat stiger. Bestyrelsen vil fremover bedre til at informere Vesterholm og andre firmaer til at skrive detaljeret på fakturaerne, således vi kan trække pengene fra de rigtige konti samt gøre arbejdet nemmere for revisoren når der skal laves årsrapport.
- Beboer bemærker at omkostninger til revisoren er væsentlige højere end budgetteret. Der bliver svaret at møderne med intern revisor, bestyrelsen og ekstra løbende rådgivning ikke er blevet medregnet i den faste omkostning hvorfor der er ekstra. Beboerens ønske er at vi som forening sætter honoraret realistisk og ikke mindst for at bibeholde det gode samarbejde.
- Beboer spørger angående side 13 under "løbende vedligeholdelse" om hvad indeholder omkostningerne til elektriker og have/gård. Begrundelsen for dette er, at der er blevet lavet lidt i porten, kælder, sikkerhedsværn og tørrestativ. Der bliver spurgt om bestyrelsen kan fremover knytte en kommentar på årsrapporten på løbende vedligeholdelse, så beboerne ved, hvad der er blevet gjort. Dette vil bestyrelsen forsøge at gøre.

Efter Thomas' fremlæggelse og spørgerunde, stemmes der om hvorvidt det fremlagte regnskab skal godkendes.

Stemmer: 48

Blank: 0

Ugyldig: 0

Nej til at godkende regnskabet: 0

Ja til at godkende regnskabet: 48

Det må herefter konkluderes at vi beholder vores nuværende hensættelse.

### **Budget**

Thomas gennemgår budgettet. Det forventes at udgifterne bliver mindre ift. tidligere år.

Stemmer: 48

Blank: 0

Ugyldig: 0

Nej til at godkende budget: 0



Ja til at godkende budget: 48

### **Indkomne forslag**

Fra bestyrelsen: blødgøringsanlæg af vand (formindsker kalk).

Sebastian sætter enkelte ord på hvad blødgøringsanlægget er, da det står velbeskrevet i indkaldelsen til generalforsamlingen. Mange anlæg er bygget på, at de har behov for salt, netop for at vedligeholde det så den fungerer. Det tilbud vi har fået fra ARMTECH er bygget på nyere teknologi og el, hvorfor den ikke har behov for salt og løbende vedligeholdelse, som ville være ekstra omkostninger.

Beboer spørger om prisen er et engangsbeløb. Der bliver hertil svaret, at det er et engangsbeløb. Sebastian fortæller, at ting har selvfølgelig en udløbsdato, men på baggrund af, hvor meget gavn det ville have for vores tøj, maskiner mm, ville det være en god investering.

Beboer fortæller at han/hun har læst vedrørende en kommuneplan som er igangsat om at gøre vandet blødere. Som han/hun husker, vil der være 25% mindre kalk i vores vand i 2024 og i 2029 vil procenten være på 50.

Sebastian begrundet at et blødningsanlæg stadig vil have en effekt på trods af kalken bliver formindsket fra Københavns kommunes side.

En anden beboer fortæller bl.a. at hvis vi kan forlænge vores maskiner med bare 2-3 år, så har blødningsanlægget haft en effekt ift. alles maskiners levetid.

Der stemmes om foreningen skal investere og får installeret et blødningsanlæg.

Stemmer: 48

Blank: 0

Ugyldig: 0

Nej til at godkende blødningsanlæg: 2

Ja til at godkende blødningsanlæg: 46



Valg af bestyrelsesformand (for 2 år). – Jesper Bennedbæk modtager genvalg  
Jesper er genvalgt.

Valg af bestyrelsesmedlem (for 2 år). Sebastian Holmer modtager genvalg.  
Sebastian genvalgt.

Valg af ny kasserer (for 1 år). Victor Christensen stiller op til valg.

Gina stiller op

Stemmer i alt:

Victor: 26

Gina: 22

Hermed er Victor valgt som foreningens kasserer.

I tilfælde af at Victor tiltræder som ny kasserer, stemmes der om valg af bestyrelsesmedlem (1 år).  
Gina og Oscar stiller op.

Stemmer i alt: 48

Gina: 27

Oscar: 21

Hermed er Gina valgt som bestyrelsesmedlem i foreningen.

Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen (for 1 år).

1: Oscar

2: Besa

Valg af ekstern revisor – Beierholm modtager genvalg  
Beierholm er genvalgt.

Valg af intern revisor (for 2 år). Søren Nielsen modtager genvalg.  
Søren er genvalgt.

Valg af 2 suppleanter til intern revision (for 1 år)

1: Helle

2: Annette

Evt.

- 1) Beboer fortæller, at der stadig er problemer med, at få varme i radiatorerne op på 4. sal og ser det som en kæmpe udfordring og frustration.



Bestyrelsen har ikke fået meddelelser vedrørende problematikken før nu. Der bliver fortalt lignende historier og anbefalinger fx at få luften ud af radiatorerne noget oftere.

Bestyrelsen vil kontakte Vesterholm for at høre nærmere om problematikken og giver en tilbagemelding til beboerne. Fremover ønskes der at beboerne selv kontakter Vesterholm.

- 2) Beboer spørger, om vi kan afkalke vaskemaskinerne i kælderen til arbejdsdag og sætte en seddel i vaskerummet om, at de ikke må benyttes på selve dagen. Bestyrelsen undersøger om hvornår der er ekstra service på maskinerne og om vi selv må gøre det eller om firmaet kommer ud.
- 3) En beboer har en følelse af, at der har været en negativ stemning i vores Facebook gruppe de sidste par måneder. Her anbefales der at alle holder en god tone i gruppen og hvis man har udfordringer med en beboer/beboere, tager men kontakt i en privat besked eller banker på deres dør.
- 4) Til det ovenstående tilspørger en anden beboer om der kan ændres i vedtægterne således at hver opgang og hver etage har ansvaret for at kontakte eksempelvis Vesterholm da han/hun føler, at det altid er de samme personer som tager initiativ og føler ikke at der er vores ånd at pådutte ansvaret på andre.  
Der forklares at hvis der skal ske en vedtægtsændring, kan forslaget komme op på næste generalforsamling.
- 5) Beboer er nysgerrig på, om der er kommet ny ejer i erhvervslejemålet på hjørnet. Jesper kan hermed fortælle da vi har fået de sidste underskrifter på plads, at det er fodboldpakker.dk som flytter ind og som er i gang med renovering. Bestyrelsen har besluttet at for, at vi ikke får flere containere i porten, så vil fodboldpakker.dk benytte sig af vores containere, da de kommer til at have kontor og derfor ikke meget skrald. Dette er til en start en prøveperiode, for at se belastningen på foreningens øvrige skraldesystem.
- 6) Afslutningsvis er en beboer nysgerrig på, om containerne og skabet i porten har rigtige placeringer ift. brandfare. Jesper fortæller at det har de, da containerne har hjul på hvorfor de er hurtige flytbar, men bestyrelsen vil undersøge det nærmere.

Med venlig hilsen



Jesper Bennedbæk  
(Formand)

*Jesper Bennedbæk*

Helle Ewertzen  
(Kasserer)

*Helle Ewertzen*

Kristina Madzaric  
(Bestyrelsesmedlem)

*Kristina Madzaric*

Sebastian Holmer  
(Bestyrelsesmedlem)

*Sebastian Holmer*

Victor Christensen  
(Bestyrelsesmedlem)

*Victor Christensen*