



# Referat Generalforsamling A/B Elbahus

## **Beslutningsreferat af ordinær generalforsamling i A/B Elbahus afholdt mandag d. 22. maj 2017 kl. 19.00, Øresundsvej 4, 2300 København S.**

Der var fremmødt repræsentanter fra 16 lejligheder, hvoraf 7 var fuldmagter.

Foreningens administrator, DEAS, var repræsenteret af ejendomsadministrator Lene Krogh Foldager.

Formand Annelie Jepsen bød velkommen til de fremmødte

### **1. Valg af dirigent**

Annelie Jepsen blev valgt som dirigent

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne og beslutningsdygtig.

### **2. Valg af referent**

Casper Winther Graversen blev valgt som referent

### **3. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.**

Annelie Jepsen fremlagde bestyrelsens beretning.

#### **Bestyrelsens beretning 2016**

Alle yderdøre og kældervinduer blev skiftet i sommeren 2016.

Nyt dørtelefonlæg blev installeret i sommeren 2016.

Alle opgange blev malet og trapperne blev dybderenset/behandlet i sommer/efterår 2016.

De 2 skybrud i juni/juli 2016 resulterede i vand i den dybe del af kælderen under nr 16 og 22B. Udgiften til sanering kunne ikke dækkes af forsikringen, da der ikke var tale om opstigning af kloakvand, men indsvivning. Højt vandslukke installeret i kælderen i 2015 har sandsynligvis forhindret kloakvand i at komme ind i ejendommen. Ny belægning (med korrekt hældning) i gården skal gerne sænke risikoen for indsvivning fremover.

Nyt forsikringselskab CODAN pr. 1/1/2016 via en DEAS rammeaftale. Det gamle forsikringselskab varslede en stor præmiestigning. CODAN kunne give en bedre dækning og var billigere.

Sanering af loft i 22B efter duer i efteråret 2016. Det skønnes at duerne har haft adgang til loftet via et lille åbent tagvindue, siden foreningen fik nyt tag i 2008. Efter saneringen tog mange duer ophold på taget. Dette lader dog til at være aftagende. Bestyrelsen opfordrer til at andelshaverne holder øje med

Duer anses for at være skadedyr. De tager ophold der hvor de bliver født. Hold derfor øje med om duer lægger rede på altanerne. Det er andelshavers ansvar og pligt, at fjerne reder/æg fra altanen.

Ejendomsservice-kontrakten med MB Multiservice blev opsagt i slutningen af 2016 efter lang tids dalende kvalitet, forsømmelse af ejendommen og konflikter om fakturering.

Pr. 1/1/2017 har foreningen indgået ny kontrakt med ejendomsservicefirmaet SigDetTilStig, som andelshaver Stig Christensen i nr. 22A står bag. Se viceværtens kontaktdetaljer på hjemmesiden [www.elbahus.dk](http://www.elbahus.dk).

En del andelshavere havde restancer i 2016. Nogle er blevet betalt, men pt. er der 3 eksklusioner på vej. Bestyrelsen tager det meget alvorligt og vil gerne fastslå vigtigheden i at betale sin husleje til tiden. Foreningen er ikke interesseret i at fungere som kassekredit og administrator er blevet bedt om at være meget konsekvent, hvis der ikke reageres på rykkere. Andelshaverne opfordres til at tilmelde deres husleje til betalingservice.

A-Å information tilføjet på hjemmesiden [www.elbahus.dk](http://www.elbahus.dk). Listen holdes løbende opdateret. Der står både noget om husorden og en masse nyttig information, som bestyrelsen løbende får spørgsmål om. Tjek den ud!

#### **DEAS A/S**

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
[www.deas.dk](http://www.deas.dk)

Tel +45 70 30 20 20  
[info@deas.dk](mailto:info@deas.dk)  
cvr. 20 28 34 16

Regionskontorer:  
Aalborg  
Århus

Bestyrelsen informerede herefter om projekter for 2017:

Bestyrelsen arbejder fortsat videre med projektet om nyt gårdmiljø, som ved den ordinære generalforsamling 2016. Der er indgivet byggeansøgning d. 1. december 2016, men det trækker ud med en afgørelse grundet lang sagsbehandling og indsigelser fra foreningen overfor. Bestyrelsen forventer, at den kommer snarest, hvorefter byggeriet bliver sat i gang.

Bestyrelsen er i øjeblikket i gang med finde en bedre løsning til vores hjemmeside. Der arbejdes på, at der kan være en løsning klar til efter sommerferien.

For nylig blev der foretaget en vaskeriundersøgelse således, at bestyrelsen kunne få et indblik i andelshavernes vaskevaner og behov. Undersøgelsen vil blive fulgt op af den nye bestyrelse.

Priserne på Fibias fibernet og tv er de seneste år steget. Bestyrelsen er derfor i gang med at undersøge om foreningens aftale med Fibia kan genforhandles.

#### **Beretningen blev herefter taget til efterretning**

##### **4. Forelæggelse af regnskab**

Lene Krogh Foldager fremlagde regnskabet, der viste årets resultat på i alt -544.789 kr. Det negative driftsresultat er planlagt, for at bruge noget af foreningens opsparing på gennemførelse af renoveringsprojekter.

Regnskabet og den af bestyrelsen foreslåede andelskrone på kr. 7.880,00 blev enstemmigt godkendt.

##### **5. Forelæggelse af budget**

Lene Krogh Foldager forelagde budget 2017. 5 % stigning af boligafgift er indregnet og allerede trådt i kraft pr. 1.1.2017, som vedtaget på ekstraordinær generalforsamling d. 11. januar 2016. Der er budgetteret med et resultat på -391.813 kr.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der tidligere er vedtaget en 5% stigning hvert år d. 1. januar frem til 2023, som vedtaget på ekstraordinær generalforsamling d. 11. januar 2016. Stigningen på boligafgift hensættes planmæssigt direkte til faldstammeprojekt. Efter 2023 nedsættes boligafgiften igen.

#### **Budgettet blev enstemmigt godkendt.**

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

#### **A: Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til foreningens vedtægter:**

§39 Omprioritering

Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage en omprioritering af ejendommens lån, hvor et eller flere af de eksisterende lån udskiftes med et eller flere nye lån, sikret ved tinglysning af pant i ejendommen.

Løbetiden på det nye lån må gerne overstige restløbetiden på de lån, der indfries, men nettoprovenuet af nye lån skal i sin helhed anvendes til nedbringelse af eksisterende pantegæld, og omprioriteringen skal godkendes af administrator.

#### **Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

**Der skal være 2/3 fremmødt og 2/3 skal stemme for vedtægtsændringen. Der var ikke nok fremmødte til at stemme forslaget igennem på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen påtænker, at afholde en ekstraordinær generalforsamling senere på året for at stemme forslaget igennem.**

##### **7. Valg af bestyrelse**

Følgende blev valgt til bestyrelsen for 1 år:

- Annelie Jepsen, Elbagade 22A, 4. tv
- Casper Winther Graversen, Elbagade 16, 3. mf
- Sarah Schultz Andersen, Elbagade 22A, 4. tv.
- Stine Petersen, Elbagade 16, 3. tv

Følgende blev valgt som suppleanter for 1 år:

- Regitze Thrane, Elbagade 22A, 2. tv
- Steen Ordell Guldbrand Jensen, Elbagade 18, 4. tv + 5. tv

##### **8. Valg af revisor**

REDMARK – genvalgt som revisor.

## 9. Eventuelt

Vaskemaskiner – Hvad skal der ske? Bestyrelsen oplyste, at der vil blive fulgt op på den undersøgelse, som er foretaget. Derudover vil bestyrelsen indhente tilbud samt undersøge om det kan betale sig at udskifte de eksisterende vaskemaskiner og se om der kan etableres en anden form for betaling end den nuværende.

Cykeloprydning – Der blev spurgt ind til hvad resultatet af forårets cykeloprydning var. Foreningens vicevært oplyste, at der var blevet fjernet flere cykler, men at der fortsat er cykler, som ikke virker til at blive brugt. Der blev drøftet alternative muligheder for cykeloprydning, der skal sikre, at kun de cykler der bliver brugt står i cykelskuret. Viceværten og bestyrelsen drøfter hvordan vi skal gøre det fremadrettet.

Der blev klaget over vandtrykket i vandhanerne og at det kan tage lang tid at få varmt vand. Bestyrelsen er opmærksom på, at det er nogle gamle rør og de skal skiftes inden for den næste årrække. Dette bliver der sparet op til efter en plan udarbejdet i samarbejde med DEAS. Viceværten informerede, at foreningens tilknyttede VVS'er er meget opmærksom på at sikre vandtrykket er optimalt. Viceværten holder øje med situationen.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

# 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.”

## Annelie Jepsen

### Dirigent

På vegne af: AB Elbahus

Serienummer: PID:9208-2002-2-048073911998

IP: 5.186.116.175

2017-06-07 05:15:25Z

NEM ID 

## Annelie Jepsen

### Formand

På vegne af: AB Elbahus

Serienummer: PID:9208-2002-2-048073911998

IP: 5.186.116.175

2017-06-07 05:15:25Z

NEM ID 

## Annelie Jepsen

### Bestyrelse

På vegne af: AB Elbahus

Serienummer: PID:9208-2002-2-048073911998

IP: 5.186.116.175

2017-06-07 05:15:25Z

NEM ID 

## Casper Winther Graversen

### Referent

På vegne af: AB Elbahus

Serienummer: PID:9208-2002-2-926949920365

IP: 5.186.121.163

2017-06-08 18:15:00Z

NEM ID 

## Casper Winther Graversen

### Bestyrelse

På vegne af: AB Elbahus

Serienummer: PID:9208-2002-2-926949920365

IP: 5.186.121.163

2017-06-08 18:15:00Z

NEM ID 

## Stine Kjøller Petersen

### Bestyrelse

På vegne af: AB Elbahus

Serienummer: PID:9208-2002-2-832031639239

IP: 5.186.120.221

2017-06-08 18:57:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8H8M0-YGMIA-0G3HQ-V37GZ-NK7TQ-IGXF0

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>