



**Referat af ordinær generalforsamling tirsdag den 24. maj 2022, kl. 17.00
på administrators kontor, Vesterbrogade 12, 2. sal, 1620 København V.**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskabet med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af det kommende års budget inkl. årsydelse og vedligeholdelsesplan
5. Øvrige forslag fra bestyrelse og medlemmer
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Tilstede på generalforsamlingen var ejerne af lejlighederne nr.: 1 og 17. I alt deltog pr. fordelingstal 113/1.011 svarende til 11,18% og efter antal lejligheder 2/23 svarende til 8,70%.

Som repræsentant for Boligexperten Administration A/S deltog foreningens daglige administrator, Maria E. Kaae

Vedr. dagsordenens pkt. 1.

Maria E. Kaae blev valgt til dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Vedr. dagsordenens pkt. 2.

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelserne og vedlægges nærværende referat som bilag 1.

Til generalforsamlingen kunne formand, Shanice Abalos fortælle, at brandsikring i kælderen ikke var nået længere. Magdahl Byg har været forsinkede, grundet sygdom.

Der er observeret skægkræ i ejendommen. Der henstilles meget kraftigt til at man husker at lukke døren ud til gården når man har været derude. Dette er i øvrigt også af hensyn til rotter. Observerer man enten skægkræ eller rotter, må man meget gerne henvende sig til bestyrelsen hurtigst muligt.

Da der ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

Vedr. dagsordenens pkt. 3.

Dirigenten gennemgik i korte træk årsregnskabet, der udviste et negativt resultat på

- 20.248 kr.

Som bestyrelsen foreslår overført til kommende år.

Herefter andrager ejerforeningens egenkapital **498.374** kr.

Det kunne endvidere konstateres, at størrelsen af den tinglyste sikkerhed i lejligheder pt. androg 61.000. Sikkerheden er tinglyst i form af pantstiftende vedtægter i alle lejligheder.

Regnskabet indeholdt ikke nogen større udsving i forhold til budgettet. Den primære årsag til, at der var mindre underskud end det forventede, skyldtes bl.a. den planlagte vedligeholdelse, hvor ikke alt blev afholdt i 2021 men forventes betalt i 2022.

Da der ikke var nogen spørgsmål eller bemærkninger, blev årsregnskabet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Vedr. dagsordenens pkt. 4.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022 med fællesudgifter på i alt

415.161 kr.

hvilket indebar en stigning i fællesudgifterne på 3% med virkning pr. 1. juli 2022. De højere fællesudgifter vil blive opkrævet første gang i juli måned, hvor der således også vil være en regulering for juli måned.

Budgettet ligner i hovedtræk sig selv fra sidste år. Den eneste post er udgiften til brandsikring i kælderen, hvor det resterende beløb på 95.000 kr. er afsat til endelig afslutning af projektet.

Der er derudover også afsat 150.000 kr. til ordinær vedligeholdelse.

Underskuddet forventes inddækket af ejerforeningens opsparede midler.

Budget 2022 blev enstemmigt vedtaget.

Vedr. dagsordenens pkt. 5.

Der var ingen indkomne forslag til behandling.

Vedr. dagsordenens pkt. 6.

Shanice Abalos blev genvalgt som formand for en 1-årig periode.

Vedr. dagsordenens pkt. 7.

Lieu Bich Nguyen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.
Pernille Kongsø blev genvalgt in absentia som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Vedr. dagsordenens pkt. 8.

Cille Cathrine Hoffmann Tæstensen blev genvalgt in absentia for en 1-årig periode.

Vedr. dagsordenens pkt. 9.

DataRevision genvalgtes som foreningens revisor.

Vedr. dagsordenens pkt.10.

Der var intet til pkt. 10.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 18.39.

Referatet er underskrevet digitalt.

København, den 7. juni 2022

Som dirigent:

Som formand:

Maria Kaae

Shanice Abalos

Bilag 1.

Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Vi har haft endnu et år, hvor vi har været nødsaget til at navigere rundt midt i en pandemi. Heldigvis har vi dog muligheden for at samles under mere normale omstændigheder til generalforsamlingen i år. Der har kun været ganske få aktiviteter i ejerforeningen i det seneste år, som vil blive opsummeret herunder.

Rengøring

I juni 2021 fik vi afklaret en fejl omkring rengøring i opgangene hos viceværten. Vi fik rettet op på det i form af kompensation og ekstra rengøring. Derudover blev aftalen ændret til at indeholde følgende services fremadrettet: pæreskift, navneskift, smøring af døre/hængsler, udslamning af varmtvandsbeholder/vandpåfyldning på varmeanlæg, aflæsning af vandmåler, trappevask, vinduespudsning og gadefejning.

Installation af Bekey

Bekeys digitale adgangssystem er blevet installeret ved dørtelefonerne. Det giver beboere mulighed for at få leveret pakker, måltidskasser, dagligvarer, aviser- og reklamer foran egen hoveddør – uden at udlevere en fysisk nøgle. Adgangssystemet er gratis og Bekey står for løbende vedligeholdelse. Systemet fungerer via en sikker, digital platform, der tildeler krypterede digitale nøgler til udvalgte godkendte distributører med et ærinde i opgangen.

Udbedring af rådskade i nr. 25, 5th

I juli 2021 blev bestyrelsen kontaktet vedr. rådskade i nr. 25, 5th, som blev opdaget i forbindelse med reoveringen af boligen. Der blev foretaget en besigtigelse og udarbejdet en rapport ved BVD rådgivende ingeniørfirma. Ejendommens forsikring dækkede dog ikke skaden, så dette blev udbedret af Tømrerfirmaet Skiveren – og de 21.700 kr. blev dækket via ejerforeningens vedligeholdelsespost.

Tagvinduer på loftet

Efter at tagvinduerne på loftet flere gange er blevet åbnet og ikke lukket igen efterfølgende, så har det medført en hel del regnvand ind i vores loftrum. Derfor er der nu sat kodelåse på vinduerne. Hvis der er behov for at åbne tagvinduerne i forbindelse med inspektion, tagarbejde eller lignende, så kan koden udleveres af viceværten eller bestyrelsen.

Brandsikring af loftet i kælderen

I november 2021 blev arbejdet med brandsikring af kælderloftet igangsat ved Magdahl Byg med bistand fra BVD rådgivende ingeniørfirma til at føre tilsyn med projektet for os. Grundet manglende arbejdskraft i håndværkerbranchen er arbejdet fortsat i gang. Magdahl Byg og BVD rådgivende ingeniørfirma vil foretage en besigtigelse d. 11/05/22 og melde retur om plan for det afsluttende arbejde. Det forventes dog at holdes inden for det estimerede budget, hvoraf der er afsat 95.000 kr. til det resterende arbejde ved brandsikring.

Revne i etageadskillelsen mellem kælder og stue i nr. 25, st

I februar 2022 opdagede håndværkerne i kælderen en utæthed mellem badeværelset i nr. 25, st og kælderen, så der trængte vand igennem. Byggetekniske rådgivere fra Boligexperten foretog en besigtigelse og kom frem til, at der var rustne bærejern mellem kælder og stuen, hvilket medførte at

det rustne jern ekspanderede og pressede badeværelsesgulvet opad. Ejerforeningens forsikring dækker dog ikke skaden, da der er tale om forhold vedrørende almindeligt vedligehold. Teknikerne fra Boligexperten har estimeret prisen for udbedring til ca. 50.000-60.000 kr., hvoraf beboeren selv står for de udgifter, der kommer i forbindelse med udbedring af bærejernene i badeværelset (f.eks. udgifter til nye fliser/gulv) som kun vedrører lejligheden, mens ejerforeningen tager sig af de foreningsretlige vedligehold. Dette arbejde påbegyndes i løbet af maj 2022.

Endeligt vil jeg takke for det gode samarbejde i bestyrelsen – og samarbejdet med vores boligadministrator Maria Kaae, som i den grad har hjulpet os igennem det seneste år.

Dato: 08-05-2022

Med venlig hilsen
Shanice Abalos
Formand

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Shanice Kahanap Abalos

Som Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Ålborggade 25-27 (257)
PID: 9208-2002-2-742264182014
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 11:39:42
Underskrevet med NemID

NEM ID

Maria Elisabeth Kaae

Som Dirigent
RID: 88311690
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 09:38:25
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 182191xJJWM247778068

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.