



## Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Wittenberggård

Andelsboligforeningen Wittenberggård afholdte ordinær generalforsamling tirsdag 13. november 2018, kl. 18:30 i Wittenberggade 26 (ved siden af damefrisøren).

På generalforsamlingen deltog 22 andelshavere, heraf 4 ved fuldmagt, ud af 56 andelshavere. Endvidere deltog Pernille Olsen og Clara Gorboi Andersen fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent & referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Godkendelse af årsregnskabet samt bilag centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen. bilag 1.
4. Forslag. Fra bestyrelsen.
  - a) Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af foreningens realkreditlån, såfremt foreningen kan opnå en rente- og eller ydelsesbesparelse.
  - b) Forslag fra andelshaver Mark.- Ændring af husorden” Støjgener” bilag 2.
  - c) Forslag fra andelshaver Elsebeth.-Borde i gården tættest på beboelse flyttes ect. bilag 3.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Stigning pr. 1 august 2019 med 1 %.
6. Valg af bestyrelse.

På valg var: bestyrelsesmedlem Olga Katrine Nabe-Nielsen og bestyrelsesmedlem Margrethe Leth som ikke genopstiller. Bestyrelsen indstiller suppleant Pia Damgaard. Som suppleant opstiller Mette Holm Madsen.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

**Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af alt det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.**

### Ad 1. Valg af dirigent & referent

Bestyrelsen opstillede Pernille Olsen som dirigent, da der ikke var andre kandidater, blev hun enstemmigt valgt.



Clara Gorboi Andersen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var både lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter §§ 23, 25 & 26.

Der var ingen indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed.

## **Ad 2. – Bestyrelsens årsberetning.**

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og omhandlede følgende:

- *Velkommen til nye andelshavere.*
- *Projekt stigstreng fortsætter.*
- *Ny vicevært – Thomas.*
- *En del klager omhandlende larm fra lejligheder og gården.*
- *Ny dør i 15.*
- *Arbejder stadig videre med facaderenovering.*
- *Gårdlauget.*
- *Nye lamper i kælderen.*
- *Arbejdsweekend.*
- *Nye medlemmer i bestyrelsen.*

En andelshaver ønskede oplysning om de nye projekter som foreningen påtænker i 2019. Dette er bl.a. igangsætning og opstart af facaderenovering, udskiftning af lamper i kælderen og tagudhæng som skal laves.

Der var spørgsmål til foreningens afsluttede stigstreng projekt og om ejendommens forsikring dækker i tilfælde af eventuel skader. Bestyrelsen forklarede, at ejendommens forsikring dækker ved eventuelle uopsættelig skader. Der har været afholdt afleveringsforretning og det er Nadia og Marlene fra bestyrelsen som er primus motor på denne sag i samråd med foreningens rådgiver Konpro og foreningens advokat. Der afventes syn og skøn, bestyrelsen forventer, at advokatsagen er afsluttet inden udgangen af 2019. Der var spørgsmål til ny procedure for klageprocedure, hvad vil dette indebære. Bestyrelsen forklarede, at de er i gang med at lave en ny procedure, i samarbejde med administrationen. Når den er udarbejdet, sendes den ud til alle beboerne.

Der var spørgsmål til gårdlauget. Dirigenten ønskede, at dette emne blev behandlet under punktet, forslag/eventuelt.

Der var spørgsmål til hvorledes bestyrelsessammensætningen er kommet i stand, da den er anderledes end vedtaget på sidste ordinære generalforsamling. Dirigenten oplyste, at denne blev sammensat på foreningens ekstraordinær generalforsamling i august 2018.

Der var ingen yderligere bemærkninger til bestyrelsens beretning, som herefter blev taget til efterretning.



### **Ad 3. - Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Godkendelse af centrale økonomiske nøgleoplysninger.**

Foreningens årsregnskab for 2017/2018 blev gennemgået af dirigenten.

Årets resultat var et overskud på kr. 226.472,00.

Den seneste valuarvurdering er udarbejdet den 23. oktober 2018 og lød på kr. 62.325.000,-

Andelsværdien pr. m<sup>2</sup> kunne dermed opføre til 15.502,64.

Dirigenten oplyste, at der ikke er kommet så meget ind i indtægter som forventet og at dette skyldes mindre indtægter på vaskeri.

Administrationsomkostningerne er også overskredet. Dette skyldes advokatomkostninger, som vedrører 2 verserende sager.

Dirigenten forklarede, at foreningens hensættelse er hævet, bl.a. grundet foreningens vedligeholdelsesplan og kommende facaderenovering og for at kunne holde andelskronen i ro, uden et fald for andelshaverne.

Dirigenten henlede generalforsamlingens opmærksomhed på, at man på side 27 og 28, kan se andelsværdien af den enkelte andelshaver.

Der var et spørgsmål til den nye hoveddøre og hvorfor denne ikke er medtaget i regnskabet. Denne udgift er først med i næste årsregnskab og selve døren inklusiv el arbejde er løbet op i kr. ca. 42.000,00, selve døren kostede kr. ca. 35.000,00. Bestyrelsen har holdt sig indenfor det tidligere vedtaget budget.

Der var ingen yderligere bemærkninger til regnskabet og økonomiske centrale nøgleskema, der herefter blev sat til afstemning.

Dirigenten gennemgik herefter centrale økonomiske nøgleskema og forklarede, at dette bilag som viser foreningens vigtigste nøgle tal, som jo også fremgår af regnskabet, er en ny lov, som skal behandles på foreningens ordinære generalforsamling.

**Regnskabet og centrale økonomiske nøgleskema blev enstemmigt godkendt.**

**Bestyrelsen forslag om en andelsværdi på 15.502,64 pr. m<sup>2</sup>, blev enstemmigt vedtaget.**

### **Ad 4. – Forslag til behandling for generalforsamlingen.**

Forslag fra bestyrelsen:

**Forslag fra bestyrelsen.**

**Forslag a) Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage konvertering af foreningens realkreditlån, såfremt foreningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse.**

Bestyrelsens forslag blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.



## **Forslag b) fra andeshaver Mark – ændring af husorden "Støjgener"**

Nuværende:

Brug af boremaskiner, gulvafhøvlere og andet støjende værktøj, må kun finde sted mellem kl. 8.00 og 20.00 på hverdage og mellem kl. 10.00 og 20.00 i weekenden. Vaskemaskiner, opvaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler skal være lovligt installeret og placeret således, at de ikke er til gene for ejendommen og beboerne. Brug af musikanlæg, TV og andre støjskabende aktiviteter skal foregå så skånsomt, at det ikke er til gene for de øvrige beboere. Det gælder især over-, under og naboer. Ved ophold i gården skal der ligeledes udvises hensynsfuld adfærd.

Ændres til:

Brug af boremaskiner, gulvafhøvlere og andet støjende værktøj, må kun finde sted mellem kl. 7.30 og 21.30 på hverdage og mellem kl. 09.00 og 21.00 i weekenden. Vaskemaskiner, opvaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler skal være lovligt installeret og placeret således, at de ikke er til gene for ejendommen og beboerne. Brug af musikanlæg, TV og andre støjskabende aktiviteter skal foregå så skånsomt, at det ikke er til gene for de øvrige beboere. Det gælder især over-, under og naboer. Ved ophold i gården skal der ligeledes udvises hensynsfuld adfærd

Andelshaver motiverede forslaget kort og forklarede at det ville være praktisk, at udvide støvsugningstider og vasketider.

Der var en debat omkring hvilke støjkilder man må benytte og hvornår.

Forslagsstiller ønskede generalforsamlingens tilkendegivelse til hvad der var stemning for, at rykke tidspunktet til, om det skulle ændres fra klokken 9:00 til kl. 7:00 og kun på hverdage. Dette mente de fleste ikke burde være et problem, dog kun brug af vaskemaskiner og støvsugning og ligeledes om aftenen, rykke tidspunktet fra kl. 20:00 til kl. 21:00. Dette var der ikke tilslutning til. Generalforsamlingen mente, at forslagsstiller til næste generalforsamling, skulle ud fra ovenstående tilkendegivelse, fremsætte et nyt forslag, som var mere specifik på hvilke støjkilder, der må benyttes i hvilket tidsrum.

Forslaget blev trukket og der bliver fremsat nyt forslag til ny generalforsamling.

## **Forslag c) fra andelshaver Elsebeth – flytning af borde i gård, bestyrelsesmedlemmer adfærd i gården, bestyrelsen undgår forskelsbehandling og klagevejledning.**

Jeg stiller forslag om, at bordet i gården tættest på beboelsen flyttes permanent op i haven på græsset. Endvidere udbedes information om Gårdlaug, repræsentanter, regler etc.

Forslagsstilleren motiverede forslaget.

Bestyrelsen forklarede, at gården er fællesareal for 3 foreninger og der arbejdes på at få etableret et gårdlaug med husorden m.v. Da der endnu ikke er etableret et gårdlaug, opfordres alle foreningens medlemmer til at tage hensyn til de øvrige beboere når man opholder sig i gården, da denne er meget lydt. Dirigenten forklarede, at da der ikke er nedfældet gældende husorden, kan man kun henstille og ikke pålægge overholdelse af regler, da disse ikke er godkendt. En



andelshaver oplyste, at borde og bænke ikke må stilles på græsplænen og at det omtalte bord, ikke tilhører gården men er foreningens eget.

Flere andelshavere mente, at det har været et problem med larm fra gården i sommerens løb. Der er flere, som har været generet af larm fra bænken sent om aftenen og der var en anmodning om, at man måske skulle flytte dette bord væk.

En andelshaver henstillede til, at gårdlauget fik lavet mere klare linjer for larm i gården.

Dirigenten forklarede, at det store problem er, at der ikke findes regler for larm men, at det står i ordenreglement, som ikke er godkendt, men at der henstilles til, at der ikke må larmes mellem 22-08, da der er meget lyd i gården, dette er kun retningslinjer.

Der blev herefter spurgt ind til, om reglerne i gården og de retningslinjer som er udsendt 2017, derfor ikke gældende, da der ikke findes gårdlaug. Dette er korrekt, men der henstilles til, at tage hensyn til øvrige beboere, når man benytter dette bord.

Forslaget ikke sat til afstemning.

Jeg stiller forslag om, at bestyrelsesmedlemmer der sidder i sociale sammenhænge ikke diskuterer navngivne sager/personsager.

Der var spørgsmål til, om det er lovligt for et bestyrelsesmedlem at navngive en bestemt person i offentligt rum, her tænkes på foreningens gård. Dirigenten forklarede, at man skal skelne mellem om det er en privatperson som sidder og taler eller om det er et bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen behandler personsager i bestyrelseslokalet og har i disse tilfælde tavshedspligt.

Bestyrelsen har også taget ad notam, bestyrelsen oplyste, at såfremt et eller flere bestyrelsesmedlemmer er nævnt i en sag, så er disse bestyrelsesmedlemmer ikke med til at behandle denne sag.

En andelshaver mente, at hvis bestyrelsen ikke kan acceptere at de ikke må behandle privatpersoner i offentligt rum, skal de ikke være en del af bestyrelsen. Det bør være hensigtsmæssigt at bestyrelsen, ikke at drøfte privatsager om foreningens medlemmer i gården og andre offentlige steder hørende i foreningen.

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

Jeg stiller forslag om, at bestyrelsen undgår forskelsbehandling, udviser saglighed og respekt i deres sagsbehandling og adfærd overfor andelshavere

Jeg stiller forslag om en klagevejledning, som eksempel følger:

Klagen skal indeholde:

- ⊗ En udførlig beskrivelse af problemerne, og
- ⊗ En redegørelse for på hvilke tidspunkter det foregår, med angivelse af både dato og klokkeslæt.

Bestyrelsens tilbagemelding til andelshaveren:

- ⊗ En udførlig beskrivelse af den eller de ting der klages over. Skal indeholde tidspunkter, dato og klokkeslæt
- ⊗ Henvendelsen skal foregå via Foreningens emailsystem



© En generel påmindelse om at overholde regler og vedtægter

Andelshaver ønskede ikke, at de sidste 2 forslag blev behandlet, da de allerede var behandlet i bestyrelsens beretning.

### **Ad 5. – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Pernille Olsen gennemgik budgettet for 2018/2019.

Der var i budgettet lagt op til en stigning i boligafgift på 1% pr. 1. august 2019.

Dirigenten oplyste yderligere, at internet stiger fra kr. 15,00 til kr. 21,00 pr. 1. december 2018.

Der var spørgsmål fra en andelshaver til posten på renholdelse på kr. 247.000,00, hvad dette beløb dækker, da andelshaver mente, at beløb er meget højt, nu hvor foreningen har en vicevært. Dirigenten forklarede, at dette beløb indeholder ejendomsservice kr. 168.000,- m.v. udgiften er specificeret på side 2 af budgettet. Bestyrelsen forklarede, at kontrakten med vicevært ikke indeholder snerydning m.v.

Der var spørgsmål fra en andelshaver, til hvad alm. løbende vedligeholdelses posten er og om det er et beløb som bestyrelsen kan råde over. Dirigenten forklarede, at dette beløb er afsat til foreningens løbende vedligeholdelse.

En andelshaver ønskede bestyrelsens uddybning af beløbet, beboerfest kr. 1.000,00, da denne andelshaver ikke mente, at foreningens fælles midler skulle bruges til enkelte medlemmers privatfester. Bestyrelsen forklarede, at de har talt meget omkring andelstanken og vil med afholdelse af en sommerfest eller på sigt en fastelavnsfest, kunne få et bedre sammenhold mellem foreningens medlemmer og at dette er ment som et fælleskab. Alle foreningens medlemmer er inviteret til disse arrangementer og det er så op til den enkelte om man ønsker at deltage. Deltagelse er for egen regning med hensyn til mad og drikke.

Der var spørgsmål fra en andelshaver til hvorfor, der var afsat kr. 10.000,00 til arbejdsweekend og hvor meget der er brugt sidste år. Dirigenten forklarede, at det i foreningen er kutyme, at afsætte kr. 10.000,00 til arbejdsweekend og at der sidste år er brugt kr. 719,-.

Der var spørgsmål fra en andelshaver til foreningens afsatte beløb til vedligeholdelsesplanen. Der er i 2018/2019 afsat kr. 31.250,00 til maling af tagudhæng og kr. 18.750,00 til belysning i kældergange. En andelshaver mente, at det ville være en god ide med en gennemgang af altanerne, da de efterhånden er meget gamle. Bestyrelsen oplyste, at man vil se på dette og oplyste, at maling af tagudhæng, sagtens kan udføres sammen med facaderenovering, da stillads er dyrt. Dirigenten satte herefter budgettet for 2018/2019 til afstemning.

**Budgettet for 2018/2019 blev vedtaget med stemmerne 1 imod og resten for og med en stigning i boligafgiften på 1% pr. 1. august 2019.**



## Ad 6. - Valg til bestyrelsen.

---

På valg var: Bestyrelsesmedlem Olga Katrine Nabe-Nielsen, som genopstiller som bestyrelsesmedlem samt bestyrelsesmedlem Margrethe Leth, som ikke ønskede genvalg, bestyrelsen indstiller suppleant Pia Damgaard Andersen  
Som suppleant opstiller Mette Holm Madsen.

Olga Katrine Nabe-Nielsen og Pia Damgaard Andersen blev valgt til bestyrelsen.

## Bestyrelsen ser herefter således ud:

---

Nadia H. Lybecke Berthou (formand)	Moselgade 28, st.tv.	På valg i 2019
Marlene Quvang Jørgensen	Moselgade 30, st.tv.	På valg i 2019
Mette Holm Madsen	Moldaugade 13, st.	På valg i 2019
Olga Katrine Nabe-Nielsen	Moselgade 32, 3. th.	På valg i 2020
Pia Damgaard	Wittenberggade 27, 4. th.	På valg i 2020

## Suppleant

Ingen medlemmer ønskede, at stille op som suppleanter. Foreningen har ingen suppleanter.

En andelshaver ønskede til referat, at vedkommende er dybt skeptisk over, Mette Holm Madsen og Marlene Quvang Jørgensen er i bestyrelsen sammen, på grund af deres tætte relationer.

## Ad 7. – Valg af administrator.

---

Ejendomsadministrationen 4-B A/S blev genvalgt som administrator.

## Ad 8. – Valg af revisor.

---

Revisorfirmaet TT Revision blev genvalgt som revisor.

## Ad 9. - Eventuelt.

---

Dirigenten oplyste, at under dette punkt kunne alt drøftes, men intet vedtages.

Der var et spørgsmål til om, der er en fremtidsplan for flytning af radiatorerne. Det er der desværre ikke på nuværende tidspunkt. Der blev spurgt, om det eventuelt kunne tages med i vedligeholdelsesplanen, samt gennemgang af altaner ligeledes kunne medtages i en kommende vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen er opmærksomme på fugerne mod gaden og regner med, at både gade og gård bliver lavet samtidig. Dette projekt skal endeligt besluttes på en kommende generalforsamling.

En andelshaver ønskede til referat, at bestyrelsen er usaglige. Det blev fra en anden andelshaver sagt, at hvis man er utilfreds med bestyrelsen, kan man stille som bestyrelsesmedlem.



En andelshaver ønskede bestyrelsens svar på hvorfor udskiftning af døre var blevet så dyr, da det oprindelige tilbud lød på udskiftning af 2 døre for samme pris. Bestyrelsen oplyste, at de havde forsøgt, at kontakte håndværkeren som havde afgivet tilbud på 2 døre, men desværre uden held, men at bestyrelsen holdt sig indenfor det tidligere vedtaget budget.

Der var spørgsmål til gårdlauget. I forbindelse med gårdsaneringen fra kommunens side tilbage i 2008, fulgte kommunen ikke op på etablering af et gårdlaug og dette kæmper foreningen desværre stadig med. Gården bruges af 3 foreninger, som der er lavet et regelsæt til, som ikke er vedtaget på en generalforsamling.

Dirigenten oplyste, at "bolden" delvist ligger hos kommunen, men også hos de 3 foreningerne.

En andelshaver ønskede bestyrelsens forklaring på, hvorfor en andelshaver har fået svar fra bestyrelsen, at dette er en offentlig gård. Dirigenten forklarede, at gården er offentlig ment på den måde, at den benyttes af 3 foreninger og at regelsættet, som er lavet, er sendt ud til alle foreningerne og skal betragtes en henstilling til, hvorledes beboerne skal forholde sig i gården.

Der var spørgsmål til hvornår der kommer en gartner i gården.

Bestyrelsen forklarede, at kontakten med OK Grøn er udløbet og at der er kommet nye regler for hvordan man skal vedligeholde en gård og at vicevært kun er hyret til at slå græs. Det blev oplyst, at man er ved at indhente tilbud på gartnerservice.

Der var et spørgsmål fra en andelshaver til hvorledes der findes medlemmer til gårdlaugets bestyrelse. Dirigenten forklarede, at dette først kunne oplyses, når et gårdlaug er etableret med dertil hørende vedtægter. Der er fra foreningens side, lagt op til, at der er et bestyrelsesmedlem fra hver forening som bliver valgt til bestyrelsesmedlem for gårdlaugets bestyrelse.

Stemmefordelingen i gårdlauget er typisk efter m2 fordeling også i henhold til betaling. Derfor er det også vigtigt, at der i vedtægterne bliver skrevet ind, at alle, også de små foreninger har og får indflydelse i gården, omkring beslutninger og regler.

Det blev oplyst, at Københavns kommune ikke fik dannet et gårdlaug med regelsæt og vedtægter, inden opstart af gårdsaneringen.

En andelshaver ønskede generalforsamlingens evaluering af vicevært og rengøring. Enkelte mente ikke, at der blev pudset vinduer nok. Dog kan de beskidte vinduer være en årsag til, at der i lang tid har kørt busserne, som normalt ikke kører af Moselgade. Bestyrelsen opfordrer alle foreningens medlemmer, til at komme med feedback til bestyrelsen, både godt og skidt, da bestyrelsen skal i gang med en gennemgang af kontrakten.

Der var ikke yderligere til dette punkt.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20.07.

Som dirigent: Pernille Olsen

Som bestyrelse: Nadia H. Lybecke Berthou, Marlene Quvang Jørgensen, Mette Hess Larsen, Olga Katrine Nabe-Nielsen og Pia Damgaard. Referatet er underskrevet digitalt.



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Marlene Quvang Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-142478798009

IP: 85.129.xxx.xxx

2018-12-12 12:31:54Z

NEM ID 

## Olga Katrine Schildt Nabe-Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-855606703170

IP: 93.165.xxx.xxx

2018-12-12 13:03:43Z

NEM ID 

## Nadia Helena Lybcke Berthou

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-105335671106

IP: 195.184.xxx.xxx

2018-12-12 14:27:21Z

NEM ID 

## Pernille Olsen

Dirigent

Serienummer: CVR:14832246-RID:40822597

IP: 91.215.xxx.xxx

2018-12-12 15:01:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N26L1-70ZSA-ECAYK-H4U5J-0PDZW-58G6z

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>