



REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B WITTENBERGGÅRD

Tirsdag den 14. november 2017 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Wittenberggård. Generalforsamlingen fandt sted Wittenberggade 26 (ved siden af damefrisøren).

Til stede var 23 andelshavere og 7 var repræsenteret ved fuldmagt. I alt 30 var således repræsenteret ud af 56 mulige. Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog administrator Pernille Olsen og Clara Gorboi Andersen.

Dagsorden var if. vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forslag.

Bestyrelsen foreslå følgende:

- a. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af foreningens realkreditlån, såfremt foreningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse.
- b. På den ordinære generalforsamling, som blev afholdt den 8. november 2016 blev vedtægtsændringer foreløbigt vedtaget. Disse vedtægtsændringer kan jf. vedtægternes § 25 stk. 2 endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 JA- og Nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Vedtægtsændringer, se bilag 1

- c. Vedtægtsændring af §13 stk. 2 litra C
Nuværende vedtægt "Familiemedlemmer til andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen eller administrator. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

Ændres til "Børn af andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen eller administrator. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på vente-

listen, idet de ellers kan slettes. Såfremt en andelshaver flytter slettes barnet/børnene af ventelisten.”

d. Opsætning af blødvandsanlæg.

Fordele ved et blødgørings anlæg er:

1. Nedsætter kalken i vandet meget kraftigt (indenfor love og sundheds rammer) så det kommer til at reducere ens sæbeforbrug og rengøringsmidler, der er lavet en beregning baseret på Brøndby kommune på en gennemsnits husstand årligt kan spare 6-800 kr. på disse.
2. Ydermere øger det rørenes og systemets holdbarhed, da man ofte skifter rør dels fordi de er rustne eller overkalket. Men da kalken fjernes giver det jo sig selv.
3. Vandet smager bedre.
Pris for opsætning 80.000 kr. som dækkes af foreningens likviditet, årlig vedligeholdelse samt køb af salt, forventes at være ca. 10.000 kr.

e. Ny gadedør/gadedøre.

De nuværende døre er udgået fra produktion, så bestyrelsen foreslå udskiftning af gadedørene, pt. skal Moldaugade 15 udskiftes, da den ikke længere kan repareres. Der vedlægges bilag 2, hvor man kan se forslaget til de nye gadedøre, fordelene ved disse døre er at de er mere tætte samt der er en plade i bunden som beskytter mod fodslag samt salt om vinteren. Glasset i døren vil være tonet.

Pris for én dør er 52.650 kr. som dækkes af foreningens likviditet.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Stigning pr. 1. august 2018 med 1%.
6. Valg af bestyrelsen og suppleanter.
Følgende er på valg
Marlene Quvang Jørgensen genopstiller ikke som formand, Mark Bissenbach opstiller som formand.
Bestyrelsesmedlemmerne Jens Bruun Banke og Mette Hess genopstiller ikke samt at Margrethe Leth ønsker at udtræde af bestyrelsen. Marlene Quvang Jørgensen opstiller som bestyrelsesmedlem.
Suppleanterne Jonas Jensen og Yen Thu Phan Cheng genopstiller ikke, Mette Hess samt Jens Bruun Banke opstiller som suppleanter.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes Pernille Olsen og til referent valgtes Clara Gorboi Andersen. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingens lovlige indvarsling og beslutningsdygtighed, dog ikke til beslutning om vedtægtsændringer fremsat af bestyrelsen under punkt 4 c samt forslag fra en andelshaver under punktet forslag f.

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring under forslag punkt b, var foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling sidste år og skulle på denne generalforsamling vedtages med 2/3 flertal af de tilstedeværende medlemmer.

Der var ingen indvendinger hertil fra generalforsamlingen.

Ad 2- Bestyrelsen beretning.

Der var fra en andelshaver spørgsmål til gårdlauget.

Bestyrelsen forklarede, at et gårdlaug med dertil hørende vedtægter og årlig generalforsamling er under udarbejdelse, men A/B Wittenberggårds repræsentant i gårdlauget mangler deltagelse fra de andre medlemmer af gården og primært Rødegård er på nuværende tidspunkt ikke helt klar til etablering af et gårdlaug. Der er dog et samarbejde mellem repræsentanterne. Regler for gården står i foreningens husorden og ligger på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen håber, at der indenfor det næste år, kan indkaldes til stiftende generalforsamlingen i gårdlauget.

Der var spørgsmål til foreningens Facebook gruppen, omkring hvem der administrerer hvilke opslag der skal videre bringes foreningens medlemmer. Der er 2 - 3 fra bestyrelsen som administrere denne gruppe og der bliver ikke selekteret i de opslag som deles på Facebook.

Der var en henstilling fra bestyrelsen til medlemmer om at bestyrelsens mail bliver benyttet ved klager eller ønsker og ikke Facebook, da bestyrelsen ikke bruger Facebook til klage eller ønske håndtering, men at Facebook er en dialog platform medlemmerne imellem.

Der var spørgsmål til hvorfor bestyrelsen ønsker, at ansætte en vicevært. Bestyrelsen har ikke været helt tilfreds med foreningens nuværende ordning udført af Panorama og ønsker ligeledes en fast person tilknyttet foreningen, som kan varetage foreningens småopgaver, så som rensning af vaskemaskiner, varmeanlæg som skal påfyldes med vand m.v. Bestyrelsen mener derfor at det i længden bedre kan svare sig at ansætte en person til dette. Bestyrelsen har ikke mulighed for at kunne udføre de opgaver på samme måde som et firma. Det der lægges op til er at det er et firma og ikke en person. Bestyrelsens ønske er, at der bliver et firma med en bred vifte af udførelse af viceværtopgaver også trappevask

Beretningen blev taget til efterretning og er vedhæftet nærværende referat.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Årsregnskabet blev gennemgået af Pernille Olsen. Årets resultat var et underskud på kr. 529.911, som forslås overført til næste år.

Dirigenten henledte generalforsamlingen til den likvid beholdning på kr. 1.828.051 som dirigenten vil komme tilbage til underpunktet budgettet.

Foreningen har nedsat reserver til 1 mio., da foreningens stigstrengs projekt nu næsten er færdigt og bestyrelsen indstiller derfor også til at andelskronen hæves.

Dirigenten gennemgik note 20 som er foreningens andelskrone beregning som viser en stigning fra sidste år og den enkelte andelsværdi fremgår af regnskabets side 27 og 28.

Andelskronen blev foreslået til 14.976,27 pr. m². Regnskabsmæssig afsættelse til kursregulering og vedligeholdelse er kr. 1.000.000.

Dirigenten satte regnskabet med en andelskrone på kr. 14.976,76 pr. m² til godkendelse som blev enstemmigt godkendt.

Ad 4 – Forslag

Der var fra bestyrelsen indkommet følgende forslag:

AD 4 a.

Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af foreningens realkreditlån, såfremt foreningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse.

Dirigenten forklarede, at en eventuel konvertering af foreningens lån vil ske i samråd med administrationen, bestyrelsen og realkredit instituttet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

AD 4 b.

Midlertidige tilføjelser til foreningens nuværende vedtægter § 11 stk. 4 og 5 samt ny § 9 stk. 2, § 9 stk. 2 ændres til § 9 stk. 3, § 9 stk. 3 ændres til § 9 stk. 4, § 9 stk. 4 ændres til § 9 stk. 5, § 9 stk. 5 ændres til § 9 stk. 6, § 9 stk. 6 ændres til § 9 stk. 7

På den ordinære generalforsamling, som blev afholdt den 8. november 2016 blev vedtægtsændringer foreløbigt vedtaget. Disse vedtægtsændringer kan jf. vedtægternes § 25 stk. 2 endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 JA- og Nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Der var en kommentar til bestyrelsen forslag fra en andelshaver i nr. 15, som oplyste at foreningens hovedrør løber i denne opgang og at der bør tilføjes en ændring i denne § som tager hensyn til hovedrør for vand og gas. Bestyrelsen gav denne andelshaver ret i denne observationen og vil til næste generalforsamling arbejde videre med en præcisering af dette til denne paragraf.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne 1 stemme imod og 29 stemmer for.

AD 4 c.

Vedtægtsændring af §13 stk. 2 litra C

Nuværende vedtægt ”Familiemedlemmer til andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen eller administrator. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

Ændres til ”Børn af andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen eller administrator. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Såfremt en andelshaver flytter slettes barnet/børnene af ventelisten.”

Der var spørgsmål til, hvorfor skal børn slette fra børnelisten og over på den eksterne liste. Dette virker ikke retfærdigt. Dette blev begrundet med, at foreningens medlemmer og deres børn bør have første prioritet og flytter en andelshaver, er man ikke længere en del af foreningens virke, men børn kan jo opskrives på den eksterne venteliste.

Da der ikke var nok fremmødte til en endelig beslutning om vedtægtsændring, forklarede dirigenten, at dette forslag kunne foreløbigt vedtages med 2/3 flertal og skal derefter endeligt besluttes på en ny generalforsamling med 2/3 flertal af de fremmødte.

Foslaget blev foreløbigt vedtaget med stemmerne 1 i mod, 3 undlod at stemme og 26 stemte for forslaget.

AD 4 d.

Opsætning af blødvandsanlæg

Bestyrelsen gennemgik forslaget og forklarede, at det er et anlæg, som kobles på vandforsyningsanlægget og vil på sigt være med at tilholde på holdbarheden af foreningens vandrør, så disse ikke kalkes til på samme måde som foreningen netop har oplevet. Kalken fjernes gennem en maskine som tilsættes miljøklassificeret salt og presser kalken ud af vandet.

Der var spørgsmål til hvorfor bestyrelsen fremsætter forslaget nu. Dette for at holde kalken nede, nu hvor foreningen har fået nye rør.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

AD 4 e.

Ny gadedør/gadedøre.

De gadedøre som er i foreningen i da er udgået af produktion og bestyrelsen ønsker med dette forslag at sikre, at foreningen også i fremtiden kan få døre udskiftet.

Generalforsamlingen skal beslutte om det er disse døre, der fremadrettet skal benyttes i foreningen. De gamle døre koster omkring kr. 40.000 pr. dør og disse nye døre koster kr. 52.650 pr. dør. Det er ikke alle døre som trænger til udskiftning på nuværende tidspunkt. Disse nye døre er også mere massive.

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne 1 mod, 1 undlod at stemme og 28 stemte for forslaget.

Ad 4 f.

Forslag fra Elsebeth Jaller – ændring af vedtægternes § 27.

”Bestyrelsen er valgt til at varetage foreningens og andelshavernes interesser og skal sikre, at foreningens vedtægter bliver overholdt. Vedtægterne skal altid fortolkes objektivt, sagligt og i respekt af lighedsgrundsætningen, som bestyrelsen, at andelshaverne skal behandles lige.”

Der var en lille debat omkring bestyrelsens arbejde i foreningen og hvorledes deres arbejde skal håndteres og ikke mindst at bestyrelsen er valgt demokratisk.

Dele af generalforsamlingens medlemmer mener, at foreningens nuværende § 27 er fuldt dækket.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Stemmefordelingen var, 3 undlod at stemme, 1 stemte for forslaget og 27 stemte imod.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 4 f.

Forslag fra Elsebeth Jaller – ændring af vedtægternes § 12.

”Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, hysdyrhold m.v. Forudgået af en på generalforsamlingen valgt arbejdsgruppe hvis formål er at medinddrage andelshaverne samt udarbejde et udkast inden forelæggelse/fastsættelse af udkast på generalforsamlingen.”

Efter en kort debat omkring bestyrelsens og medlemmernes begrænsning af husorden, hvis dette forslag blev vedtaget, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Stemmefordelingen var 5 medlemmer undlod at stemme, 1 stemte for forslaget og 24 stemte i mod.

Forslaget blev ikke vedtaget

Ad 4 g.

Forslag fra Bente Nielsen, Hakon Jørgensen, Jytte Jørgensen, Anna Marie Allihammer samt Bente Allihammer omkring arbejdsweekend.

Gruppen ønsker, at foreningens medlemmer som er fyldt 75 år, er alvorlige syge eller har en kronisk lidelse der medfører et handicap fritages fra at betale pålagte gebyr kr. 500,00 såfremt de ikke deltager i arbejdsweekenden.

Enkelte mente, at det var et reelt forslag at stille, men ærgerligt hvis de ældre ikke er med i fællesskabet. Bestyrelsen opfordrede medlemmerne til at skrive såfremt man er forhindret i at deltage og bestyrelsen vil herefter vurdere en eventuel fritagelse.

Efter en drøftelse mellem medlemmerne, blev det besluttet ikke at sætte forslaget til afstemning.

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

Budgettet blev forelagt af Pernille Olsen.

Der er udgifter for kr. 1.638.188,00 og indtægter for kr. 1.383.694,00, dvs. at der forventes et driftsresultat på kr. 254.494,00.

Foreningens medlemmer vil inden for de næste 14 dage modtage brev omkring opkrævning af individuel a conto vand. Vand er taget ud af budgettet pr. 1/10-2017.

Der var spørgsmål til hvor mange penge bestyrelsen har råderet over i foreningen.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Der er afsat kr. 200.000,- til vedligeholdelse, dette beløb kan bestyrelsen disponere over til løbende vedligeholdelse af ejendommen.

Bestyrelsen vil senere indkalde til ekstraordinær generalforsamling til behandling af foreningens forestående byggeprojekt.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget med 1% stigning i boligafgiften pr. 1 august 2018.

Ad 6 – Valg af bestyrelse og suppleanter

Formand Marlene Quvang Jørgensen var på valg.

Som ny formand blev Nadia H. Lybcke Berthou valgt med akklamation for 2 år.

Efter valget til bestyrelsen sammensætter denne sig således:

Nadia H. Lybcke Berthou(formand)	Moselgade 28, st. tv.	På valg i 2019
Marlene Quvang Jørgensen	Moselgade 30, st.tv.	På valg i 2019
Mette Hess Larsen	Moldaugade 13, 1. tv.	På valg i 2019
Margrethe Leth	Moselgade 32,4.tv.	På valg i 2018

Suppleanter:

Olga Katrine Schmidt	Moselgade 32, 3.th.	På valg i 2018
Jens Bruun Banke	Moselgade 32, 1.th	På valg i 2018

Ad 7 - Valg af administrator

Som administrator genvalgtes enstemmigt Ejendomsadministrationen 4-B A/S, St. Kongensgade 67 B, 1264 København K.

Ad 8 - Valg af revisor

Til revisor genvalgtes enstemmigt TT Revision, Amagerbrogade 253, 2300 København S.

Ad 9 – Eventuelt

Bestyrelsen informerede generalforsamlingen omkring problemer med de nye udskiftede stigstrengene og de vandskader som har været. Entreprenøren har indkøbt stigstrengene hos AO som er et standard rør, dog har det efterfølgende vist sig, at der på en bestemt dato på fabrikken i Italien er sket en produktionsfejl, som bevirke at disse rustfrie rør alligevel ruster. Bestyrelsen er blevet rådet af advokat, at afvente en sag anlagt af en forening på Frederiksberg, som har tilsvarende problem med rør produceret på denne specifikke dato. Bestyrelsen har ikke på nuværende tidspunkt en tids-horisont på hvornår der foreligger en afklaring i sagen, men er blevet rådet til at ven-

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

te med at anlægge en sag og indtil da at mindske omfanget af skader. Bestyrelsen har lavet en aftale med foreningens VVS'er, at de kommer på ejendommen hver anden måned i alle lejlighederne og tjekker rør. Dette betyder at bestyrelsen stadig har nøgler og der er et must i denne sag, at foreningens vvs og bestyrelse har dette bl.a. for at mindske sagen omfang. Hvis man som andelshaver opdager rust skal der rettes henvendelse til bestyrelsen. Bestyrelsen fremviste nogle af de udskiftede gamle rør, som viste tydelige tegn på gennemtæring.

Der var spørgsmål fra en andelshaver til larmen i kælderen og det kloakarbejde der har været udført her. Kloakdrænet i kælderen er lavet, da grundvandet på Amager stiger meget højt. Der er lavet dræn og larmeriet skulle være ophørt

Magrethe vil gerne takke Mark for det store stykke arbejde han har lagt i bestyrelsen de sidste 2 år.

Herefter blev tidligere bestyrelsesmedlem Mark spurgt om, han vil afslutte foreningens stigstreng projekt. Bestyrelsen må gerne rette henvendelse, men han vil ikke kunne være inde over projektafslutningen.

Da der ikke var mere til behandling, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 21.31, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Som dirigent: Pernille Olsen

Som bestyrelse: formand, Nadia H. Lybcke Berthou, bestyrelsesmedlemmer, Margrethe Leth Nielsen, Mette Hess Larsen, Marlene Quvang Jørgensen
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.”

Mette Hess Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-499944386907

IP: 195.184.106.205

2017-11-30 10:57:54Z

NEM ID 

Margrethe Leth Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-433258472402

IP: 195.184.106.205

2017-11-30 12:09:35Z

NEM ID 

Marlene Quvang Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-142478798009

IP: 85.129.83.155

2017-11-30 13:03:38Z

NEM ID 

Nadia Helena Lybcke Berthou

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-105335671106

IP: 62.44.135.167

2017-11-30 17:33:53Z

NEM ID 

Pernille Olsen

Dirigent

Serienummer: CVR:14832246-RID:40822597

IP: 91.215.163.163

2017-12-04 08:14:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5BGGN-68OYL-EB5TQ-ESXSD-MFEVD-15HML

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>