

REFERAT

E/F Gustav Jakob – ordinær generalforsamling

Mødested: Sognegården, Sankt Jakobs Kirke, Østerbrogade 59, København Ø.
Mødedato: 21. marts 2022, kl. 21.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 2 af foreningens 3 lejligheder, repræsenterende 4.725 af ejendommens i alt stemmeberettigede 4.950 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdesesplan til godkendelse
5. Forslag
6. Forelæggelse af budget til godkendelse
7. Valg af formand for bestyrelsen
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor
11. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Formanden Lars Krøyer Jensen bød velkommen og foreslog ejendomsadministrator Peter Westerdahl fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, men ikke afholdt rettidigt i henhold til vedtægternes bestemmelse på grund af Covid 19. Med generalforsamlingens samtykke besluttede dirigenten at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, dog således at forslag nr. 5.1 og 5.2 krævede kvalificeret flertal for beslutning, således at forslagene skal vedtages med minimum 2/3 af de afgivne stemmer, opgjort såvel efter antal som fordelingstal.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden fremhævede kort i overskrifter beretningens indhold.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning. Beretningen er vedhæftet referatet som bilag.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Peter Westerdahl fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2020/21. Regnskabet viste et resultat på kr. -1.190.047, hvor underskuddet primært er fremkommet ved at en del af finansieringen af tagprojektet er sket uden overførsler fra ejere og A/B, men taget ud af E/F's beholdning. Dette har medført at E/F's tilgodehavende hos ejerne er steget med 108.175 kr til at der nu står 146.360 kr på mellemregningskontoen.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

DEAS A/S

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
www.deas.dk

Tel +45 70 30 20 20
info@deas.dk
cvr. 20 28 34 16

Regionskontorer:

Aalborg
Aarhus

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.

En kort gennemgang af ejendommens vedligeholdelsesbehov gav ikke anledning til yderligere debat.

5. Forslag.

De indkomne forslag fra bestyrelse og medlemmer blev behandlet på andelsboligforeningens generalforsamling den 21. marts 2022. Der henvises til referat fra denne generalforsamling.

På ejerforeningens generalforsamling blev forslag om ny husorden samt forslag om at anvende 120.000 kr. til forskønnelse af gården enstemmigt vedtaget.

Forslag fra Joachim Rodes om undersøgelse af driftsudgifterne på vaskeriet kom ikke til afstemning, da forslaget ikke blev vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamling.

Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægtens § 3, stk. 2, således at indkaldelsesfristen ændres til 14 dage, for at fristen er identisk med indkaldelsesfristen i andelsboligforeningens vedtægt, blev **enstemmigt vedtaget**.

Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægtens § 4, stk. 2, således at fristen for at indgive forslag til foreningens formand ændres til senest 1 uge før generalforsamlingen, samt at forslag skal udsendes til medlemmerne senest 4 dage før generalforsamlingen, for at fristerne er identisk med fristerne i andelsboligforeningens vedtægt, blev **enstemmigt vedtaget**.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse

Peter Westerdahl fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2021/22. Der forventes et overskud på 106.000 kr. der svarer til det forøgede E/F bidrag. Der er afsat 350.000 i budget til større vedligeholdelse, heraf nævnes

- 120.000 som budgetramme på gården, jvf. forslag
- 80.000 til vandskade, jvf. formandens beretning kender vi nu den faktiske udgift på ca. 95.000.
- 100.000 til nyt låsesystem. Bestyrelsen har indstillet til et mekanisk låsesystem på ca. 35.000 kr. Under punktet opstod der diskussion om fordele/ulemper ved mekanisk kontra elektronisk system, og der blev foretaget en vejledende afstemning mellem deltagerne. På andelsboligforeningens generalforsamling havde der været en debat herom, hvor flere medlemmer opfordrede bestyrelsen til at genoverveje denne beslutning.

Herefter tilsluttede medlemmerne sig, at bestyrelsen kan stemme for budgetforslaget på ejerforeningens generalforsamling.

På ejerforeningens efterfølgende generalforsamling blev budgettet vedtaget, med en stigning i E/F-bidraget på 100.000 kr.

7. Valg af formand for bestyrelsen.

Der var genvalg til Lars Krøyer Jensen

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Der var genvalg til Mikkel Brix Jensen

Der var nyvalg til Janne Bock

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Lars Krøyer Jensen, (formand) | (på valg i 2024) |
| Janne Bock | (på valg i 2023) |
| Mikkel Brix Jensen | (på valg i 2024) |

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Der var genvalg til Mads Wissing

10. Valg af revisor.

Der var genvalg af revisionsfirmaet Niels Harder A/S

11. Eventuelt.

Da ingen ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:20.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

**Formandens beretning
for A/B Gustav Jakob og E/F Gustav Jacob – December 2021**

Den nye bestyrelse har nu fungeret i godt et halvt år, og vi må sige, der har været en del af se til af både stort og småt, og en hel del ting at sætte sig ind i ☺.

Administrationsaftaler med DEAS

Vi har lavet nye administrationsaftaler med DEAS på både A/B og E/F, med valg af ydelser som bestyrelsen mener passer godt til vores to foreninger.

I den seneste periode har DEAS leverancerne været fuldt tilfredsstillende, både den almindelige bogføring, og sparringen omkring regnskab og budget til generalforsamlingen. Vores kontaktperson Faraz har desværre døjet med noget sygdom, så vi får fremadrettet en ny kontaktperson Peter Vesterdal, som skulle være erfaren og dygtig – så det glæder vi os til.

Foreningens formandsmail og hjemmeside

Vi har fået formandsmailen op at køre med ajourførte maillister, så nu bliver al væsentlig korrespondance udsendt herfra, og arkiveret i tilhørende foldere. Og dejligt at henvendelser fra jer beboere nu kommer til formandsmailen. Dette er en "google løsning", hvor der også er arkiver til at gemme de dokumenter som løbende kommer.

Vores hjemmeside er stadig den samme åbne løsning, vi altid har haft, men vi vil i det nye år kigge på nye løsninger fra DEAS eller ABF.

Medlemskab af ABF

Vi er nu medlem af ABF. I kan hver især tilmelde jer deres nyhedsbrev her <https://www.abf-rep.dk/om-abf/presse/nyhedsbrev/>

(vores medlemsnummer er 158). De udsender desuden 4 gange årligt ABFNyt, som I alle vil modtage. Indtil nu har vi dog ikke haft den store glæde af ABF-medlemskabet, så vi vil i det kommende år vurdere behovet for medlemskabet.

Vores elevatorer

Vi har haft en uforudset udgift på vores elevatorer på knap 40.000, da der er kommet nye regler for afskærming af elevatorskakterne. Der blev også rejst et problem med de afløbsrør og faldstammer, der er i skakten, men heldigvis har vi nu fået godkendt vores elevatorer for de næste to år.

Låse på yderdøre

I oplever sikkert alle, at vores yderdøre til tider kan være vanskelige at åbne. De er meget slidte, og gennem tiden er der kopieret et hav af nøgler, som slider på cylindrene. Samtidig ved vi, at vores nøgler erude rigtig mange steder, og desværre ser vi også jævnligt personer låse sig ind i gården, personer som ikke har noget at gøre her. Så det haster med at få skiftet låse til et system, hvor vi fremadrettet kan have meget bedre styr på nøgler, og på hvem der har adgang. Dette projekt er sat på budgettet for 2022.

Vandskader

Vi har haft en del vandskader, hvor langt den værste er hos familien Wissing og familien Rode i nr. 3. Skaden skete tilbage i juni, og det har været et meget langt forløb, og derfor en lang historie at fortælle. Men status er i skrivende stund helt kort, at vi mener skaden stammer fra en manglende inddækning på naboens brandmur op mod vores brandmur. Vi har vores byggerådgiver Michael Krog på sagen, og vi håber her inden for en måned eller to at kunne få repareret revnen i taget, og sat genetablering i gang i de to lejligheder, hvor der er fugt og udført "destruktive indgreb". Det skal vi have sat i gang, da Wissing og Rode er gidsler i denne sag. Men tilbage står så, om vi kan få dækket vores udgifter via forsikring eller en erstatningssag. Vi er i dialog med vores forsikringsmægler og DEAS juridiske afdeling, som dog vurderer, at foreningen sandsynligt kommer til at bære de fleste udgifter selv. Så der er afsat et beløb i budgettet til det (et gæt, da vi desværre ikke har et egentligt overslag over forventede udgifter).

Cykel Razzia

Vi har gennemført en veludført cykelrazzia med Rasmus som primus motor. Desværre var udbyttet lidt magert, da de fleste cykler vedkendte sig et ejerskab til en beboer ☺.

Gården / gårdmiljø

Vi har altså rigtig mange cykler alle sammen, og så må vi jo erkende, at den moderne børnefamilie i dag har alt i ladcykler, klapvogne, løbehjul, m.m., som alt samme fylder rigtig meget, og hvor det er svært ikke at bryde husordenen for opbevaring på trapper og udearealer.

Derfor skal vi finde en god og flot løsning for dette i de to gårde, og der er i budgettet afsat 120.000 kr som en økonomiramme for det. Janne er primusmotor på sagen, og der er flere forskellige løsningsmuligheder i spil ☺.

Husorden

Når jeg nu nævner husorden, skal det selvfølgelig understreges, at husordenen skal følges. Bestyrelsens indstilling er, at er der forhold som gør, at husordenen ikke kan overholdes (som fx barnevogne på trapperne fordi der ikke er andre muligheder), så må vi sikre, at forholdene tilvejebringes, således at vi alle kan overholde husordenen. Husordenen er jo en gammel sag efterhånden, så Janne har været igennem den, og rettet de steder, hvor tiden har gjort husorden direkte forkert – denne er vedlagt med "track changes" til jeres godkendelse på generalforsamling.

Affald/storskrald

Der er styr på affaldet p.t. Vi har fået vasket halvdelen af containerne og resten følger. Vi har fået et af-låst skab i gården til farligt affald og har desuden haft afhentning af storskrald. Det skal dog indskærpes, at vi alle må bidrage til at det fungerer. Kan man ikke komme af med sit skrald i containerne, må man selv køre hen på genbrugsstationen med det. Det er IKKE en bestyrelsesopgave. Er man i tvivl, så check [Affalds ABC \(kk.dk\)](#).

Generalforsamling og regnskaber/budgetter for 2022

Bestyrelsen har brugt en del tid de seneste måneder på regnskaber og budgetter for vores to foreninger A/B og E/F. Det at vi har to foreninger komplicerer billedet, da der er et indbyrdes samspil og bindinger mellem de to foreninger på indtægter og udgifter, samt på regler for hvor der skal bogføres. En væsentlig binding er, at ejendommens vedligeholdelse og større vedligeholdelsesprojekter ligger i E/F regi, hvor finansieringen til dette skal være.

Hvis vi kigger på E/F regnskab og budget, så ser det således ud i runde tal:

- Likvide midler på kontoen i E/F: 250.000 kr
- Indtægt i 2022 fra retsforlig: 100.000 kr
- Budget resultat i 2022 ekskl. projekter: 350.000 kr (uden større vedl. projekter)

Det er disse tal bestyrelsen har forholdt sig til ved indstillingen til, hvilke større projekter vi kan realisere i 2022, givet at det almindelige driftsbudget holder.

Renovering af for- og bagtrapper – som var på budget sidste år - er der således ikke penge til i 2022, da tagprojektet har brugt en stor del af de likvide midler, der var i E/F. Vi har fået beregnet et nyt overslag på for- og bagtrapperne, som samlet set lander på ca. 800.000, og hvis vi skal realisere dette i 2022, så kræver det ekstraordinære indskud i E/F fra A/B og de to ejerlejligheder.

Bestyrelsen har valgt at sætte nedenstående poster under "større vedligeholdelsesarbejder" på budget, da vi mener de haster:

- Nyt låsesystem 100.000 (Nødvendighed som beskrevet ovenfor)
- Gårdmiljø - cykler og barnevogne 120.000 (Vi skal have fundet en god løsning)
- Afsat til vandskadesag" 80.000 (Er formentlig sat lidt lavt)
- Maling af facade/gesimsbånd nr. 4 50.000 (der er også afsat 50.000 på A/B til facade).

Hertil kommer, at ventilationssagen under tagprojektet ikke er lukket. Vi vil tage fat i byggerådgiver Michael Krog fra Kim Olsson for opstart af undersøgelse igen. Der er i E/F regnskabet sat en hensættelse til ventilation på 270.000 fra tagprojektet, som der dog ikke er finansiering til i budgettet - men nu må vi jo se, hvad undersøgelsen viser.

Vi må således konstatere, at likviditeten i E/F er lav og lidt skrøbelig, og derfor skal bygges op igen. I E/F vedtægterne står faktisk, at E/F på årlig basis bør spare 10% af E/F bidraget op, til der nås en samlet opsparing svarende til det årlige E/F bidrag, hvilket er godt én million kr.

Der står også, at der skal være en vedligeholdelsesplan med tilhørende budget. Foreningen har i foråret fået udarbejdet en 10-års vedligeholdelsesplan, som i gennemsnit koster 420.000 kr om året. Det er nok ikke alt her, der skal laves, men omvendt indeholder den nok heller ikke alt, da der jo hele tiden dukker nyt op, som også budget 2022 viser.

Bestyrelsen vil i den kommende periode arbejde med denne 10-årsplan, så den bliver konkret for os, og planlægge større vedligeholdelsesarbejder ud fra den grundfilosofi, at vedligeholdelsesplanen skal kunne holdes inden for budget med de budgetterede indtægter. Vi har selvsagt ikke styr på 10-årsbudgettet endnu, men man kan se, som ovenfor beskrevet, at der mangler likvide midler i E/F.

Så derfor indeholder budget 2022 en årlig forhøjelse af E/F bidraget med 100.000 kr. Så må vi se i det videre arbejde, om det er tilstrækkeligt de kommende år.

I regnskabet på A/B står, at vi har likvide midler på ca. 2,5 mio. – så A/B har jo god økonomi. Men det problematiske i vores selskabskonstruktion er, at vi ikke bare kan bruge af disse penge til projekter på ejendommen i E/F regi, uden at vores to ejere skal have 9% af projektsummen ”op af lommen” (den kendte deling mellem A/B (91%) og E/F (9%)). Som jeg skriver ovenfor, så skal vi forsøge at finansiere den 10 års vedligeholdelsesplan i den løbende drift, men på større projekter kan det selvfølgelig komme på tale, at finansiering skal aftales som ekstraordinære E/F bidrag.

I bidragsforhøjelsen til E/F ligger således, at A/B skal betale 91.000 kr mere til E/F om året. Dette beløb fremgår som en særskilt post i A/B budgettet, og resulterer i et budgetunderskud på i A/B på 89.800 kr, hvilket dog ikke er et problem, da A/B har 2,5 mio. på kontoen.

Så forhøjelsen af E/F bidraget påvirker ikke boligafgiften for andelshavere, og for andelshaverne skal det ses som en model for at få flyttet opsparing over i E/F, da likviditeten her er lav og skal bygges op til den fremtidige vedligeholdelsesplan.

Så det var lidt forklaring til budgetterne, som vil blive gennemgået på generalforsamlingen til jeres godkendelse.

Til sidst vil vi (endnu engang) sige et stort velkommen til Gitte og Ole som er de nye andelshavere i GAG 5 st. tv.

De bedste hilsner fra Bestyrelsen

PENNEO

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

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

Peter Westerdahl

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:27340214

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-04-07 10:03:32 UTC

NEM ID 

Peter Westerdahl

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:27340214

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-04-07 10:03:32 UTC

NEM ID 

Lars Krøyer Jensen

Formand

På vegne af: A/B og E/F Gustav Jacob

Serienummer: PID:9208-2002-2-568654883502

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-04-07 13:39:28 UTC

NEM ID 

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 indlejet i denne PDF, 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 indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>