

År 2018, den 25. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ved Kajen i Stanleys Gård, St. Sønder voldstræde 2,1.

Formand Karsten Pudsel ykke bød velkommen.

### **1. Valg af dirigent og referent.**

Som dirigent og referent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 33 andele var 21 til stede, heraf 3 ved fuldmagt. Undervejs i dagsordenens punkt 2 kom yderligere 3 andele til stede, således at der fra dagsordenens punkt 2 var i alt 24 andele til stede, heraf 4 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

### **2. Bestyrelsens beretning.**

Formand Karsten Pudsel ykke aflagde på vegne af bestyrelsen beretningen.

Beretningen er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

En andelshaver gav udtryk for, at den pågældende mener, at kommunen i fremtiden vil tilbyde at lave blødt vand. Ifølge formanden bliver det ikke så blødt som med ejendommens anlæg. Carsten Rose bemærkede, at der kan være en risiko for flere huller i tænderne hos børn med det mere bløde vand.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab for 2017. Forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik årsrapporten for 2017, herunder noten vedrørende andelspriserne.

Et enkelt spørgsmål om kajpladserne blev besvaret.

Der blev spurgt om, hvad drift af vaskeri er. Dette er anført ved en fejl, det drejer sig om indkøb af materiale til ejendommens blødtvandsanlæg.

Der var på generalforsamlingen enighed om at bede revisor om på regnskabs side 28 at anføre lejlighedernes adresser.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning at årsrapporten for 2017 inkl. noten vedrørende andelspriserne var enstemmigt vedtaget.

#### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018 til godkendelse, herunder eventuel vedtagelse af forhøjelse af boligafgiften.**

---

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde for driftsbudgettet og likviditetsoversigten for 2018.

En enkel bemærkning blev besvaret.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2018 var enstemmigt godkendt.

#### **5. Forslag**

Der var ingen forslag til behandling på generalforsamlingen.

#### **6. Valg til bestyrelsen.**

Som formand for 2 år nyvalgtes Carsten Rose.

Som bestyrelsesmedlemmer valgtes for 2 år Rasmus Lykke Mortensen og Peter Engelund. Som bestyrelsesmedlem for 1 år nyvalgtes Emil Nygaard Sprange.

Som suppleanter for 1 år valgtes som 1. suppleant Frederikke Ellersgaard Pudselykke og som 2. suppleant Jens Bisgaard.

Bestyrelsen består herefter af:

- Formand Carsten Rose, valgt den 25. april 2018 for 2 år
- Rasmus Lykke Mortensen, genvalgt den 25. april 2018 for 2 år
- Anne Walters, valgt den 2. maj 2017 for 2 år
- Peter Engelund, valgt den 25. april 2018 for 2 år
- Emil Nygaard Sprange, valgt den 25. april 2018 for 1 år

## **7. Eventuelt**

En andelshaver redegjorde nærmere for et privat forhold og udtalte sig nærmere vedrørende et gebyr for manglende deltagelse i en arbejdsdag. Der var en nærmere debat om gebyr for manglende deltagelse i arbejdsdag.

Den afgående formand, Karsten Pudselykke understregede kraftigt behovet for et større engagement blandt foreningens andelshavere og fremhævede specielt, at flere erklærede sig villige til at stille op til bestyrelsen. Carsten Rose understøttede "opsangen".

En andelshaver bemærkede, at afløbet i vaskerummet skal laves.

En andelshaver bemærkede, at de nye lukkeanordninger på skralde- og cykelrum skal justeres.

Bestyrelsesmedlem Rasmus Lykke Mortensen forklarede, at gennemgangen af lejlighederne handler om, at strømmen er gået i ejendommen mange gange de sidste måneder. Ejendommens elektriker kan ikke finde fejlen. Foreningen har bestilt udskiftning af installationen for strøm ind i ejendommen. Der var en nærmere debat om problemet med el og den gennemgang, der skal foretages.

De vvs-installationer, der ved gennemgang af lejlighederne, vil blive fokuseret på, er de installationer, hvor en renovering er nært forestående.

En andelshaver bemærkede, at den pågældende har et tagvindue i sin lejlighed, der trænger til udskiftning. Bestyrelsen vil se på det. Der var andre andelshavere, der bemærkede, at der er flere tagvinduer, der trænger til en udskiftning.

Karsten Pudselykke gjorde opmærksom på, at beboerne skal huske at lukke vinduerne på trappeopgangene efter åbning. Adspurgte oplyste Carsten Rose, at bestyrelsen vil se på udskiftning af lejlighedsdørene.

En andelshaver foreslog, at legepladsen bliver renoveret, og der eventuelt kan sættes beløb af til dette.

Bestyrelsesmedlem Anne Walters fortalte, at bestyrelsen forventer at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling om ca. en måned. Bestyrelsen har været i kontakt med Københavns Kommune og Bang & Beenfeldt. Foreningen vil kunne få tilskud til byggesagen. Anne Walters forklarede nærmere om de påtænkte arbejder. Bestyrelsen vil præcisere forslagene nærmere på den ekstraordinære generalforsamling.

Der var en nærmere debat om byggeprojektet. Bestyrelsen vil fremlægge hele projektet på den ekstraordinære generalforsamling. Bestyrelsen bemærkede, at det i givet fald vil være nødvendigt, at boligafgiften stiger markant.

Bestyrelsesmedlem Rasmus Lykke Mortensen fortalte vedrørende det afsluttede projekt, at det holder sig inden for det oprindeligt vedtagne budget.

Mellemgangen vil blive ryddet på en gårddag.

Der blev kort talt om renovering af legepladsen. Dette kan ske separat i forhold til et større kommende byggeprojekt. De andelshavere, der er interesseret i en renovering af legepladsen, må gerne komme med forslag hertil.

Dørene til skralderummet skal holdes lukket.

Der lød en tak til den afgående formand Karsten Pudselykke.

Intet yderligere at protokollere.


Generalforsamlingen hævet kl. 21.10.

Som dirigent og referent:




.....  
Bente Skovgaard Alsig

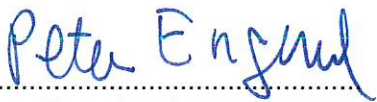
I bestyrelsen:



.....  
Carsten Rose (formand)



.....  
Rasmus Lykke Mortensen



.....  
Peter Engelund



.....  
Anne Walters



.....  
Emil Nygaard Sprange

## Formandsberetning ved generalforsamlingen 25. april 2018

Kære andelshavere i A/B Ved Kajen.

Endnu et begivenhedsrigt år er gået for vores forening, og ikke mindst for vores bestyrelse.

Vi har i årets løb set færdiggørelsen af det omfattende renoveringsprojekt, hvis første planlægning påbegyndte for over 2 år siden. Færdiggørelsen har ikke været uden problemer og uden gener for beboerne. Vi har været udsat for vandskader og strømsvigt, og bestyrelsen har også haft sine kampe med entreprenøren, der på grund af manglen på danske håndværkere, har været nødt til at tage dem som han kunne få fat på. Disse har ikke altid været lige dygtige, hvilket bestyrelsen naturligvis skal beklage, men vi håber trods alt, at I er blevet glade for resultatet.

Det som vi har fået ud af vores anstrengelser og ikke mindst et anseeligt millionbeløb, er en bygning, der på mange områder er kommet i en god vedligeholdelsesstand for en gammel bygning, og som man nu skal fokusere på at vedligeholde fremfor at komplet renoverer.

I det jeg referere til den tidligere udsendte e-mail med detaljeret beskrivelse af vores nye anlæg, vil jeg blot lige opsummerer, hvad det er som vi har fået lavet:

Vi har fået lavet en komplet udskiftning af de gamle brugsvandsrør, der mange steder var gennemtærede og utætte. Disse er blevet udskiftet med nye rustfrie rør, der samtidigt er blevet isolerede, således at varmetabet gerne skulle minimeres på vej ud til lejlighederne.

Derudover har vi fået lavet en komplet udskiftning af vores varmecentral, hvor den gamle varmtvandsbeholder er væk, og erstattet af et moderne gennemstrømningsanlæg, så vi undgår det stillestående vand, hvor der kan samles bakterier.

Vi har ligeledes fået skiftet vores cirkulationspumpe til centralvarmen, der nu både måler på udetemperaturen og returvandet, så vi ikke sender en masse varmt vand ud i kloakken, hvilket gerne skulle sparer os for en masse penge. Dette anlæg kræver stadig en finjustering her efter vinteren således at det åbner og lukker for varmen rettidigt.

Som noget helt nyt, og som jeg personligt er meget glad for, skal jeg særligt fremhæve vores nye blødgøringsanlæg, der i fremtiden sikre os nærmest kalkfrit vand. Vi er helt nede på en hårdhedsgrad på 6.

Sidst, men ikke mindst, skal nævnes vores vakumudlufter, der sørger for at undermætte centralvarmevandet, således at behovet for at udlufte radiatorer, gerne skulle formindskes betragteligt.

Derudover har vi fået lavet en omfattende renovering af bygnings murværk, kloaker og kældre, der gerne skal sikre, at vores klimaskærm er så tæt som muligt, og at der ikke løber brunt vand ud i vores fundament.

Når alt dette er sagt, så skal det også nævnes, at vi ikke kan læne os tilbage og lade stå til. Vedligeholdelsen af bygningen er en løbende proces, og vi skal blandt andet have nyt tag inden for en overskuelig årrække.

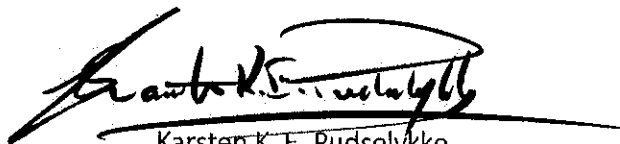
Som nævnt, så har den nuværende bestyrelse været hårdt spændt for – særligt taget i betragtning af, at vi kun har siddet 4 personer det sidste stykke tid. Vi har desværre haft et ordinært bestyrelsesmedlem, der fik en chance i udlandet som vedkommende ikke kunne sige nej til – hvilket jo er forståeligt. Men vi har været ramt af, at ingen af de to suppleanter havde mulighed for at træde ind i bestyrelsen.

Dette er ikke en situation som vi skal stå i igen, og jeg vil derfor opfordre til, at man tager sin tørn i bestyrelsen – også selvom man har siddet i bestyrelsen før.

Med denne løftede pegefinger vil jeg gerne takke Carsten Rose, Anne Walters, Mads Damgaard og Rasmus Lykke Mortensen for deres kæmpe indsats i bestyrelsen. Uden dem var vi ikke, hvor vi er i dag!

Og husk så i øvrigt gårdag d. 5. maj!

På vegne af A/B Ved Kajens bestyrelse



Karsten K. E. Pudselykke  
Formand