

Referat af ordinær generalforsamling, afholdt onsdag den 29. november 2023, kl. 19.00, i Ejerforeningen Ved Volden

Generalforsamlingen blev afholdt i Christianshavns Idræts Klub, kantinen, 1. sal, Bådsmandsstræde 20, 1407 København K.

Der var i alt 46 medlemmer repræsenteret, heraf 6 repræsenteret ved fuldmagt.

Til stede fra bestyrelsen var:

Peter Lorentz Nielsen (formand)
Jørgen Christensen (næstformand)
Kirstine Harbou (sekretær)
Frank Bogaerd

Endvidere deltog advokat Carsten Kirstein.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning

- Bestyrelsens skriftlige årsberetning fremsendes senere som bilag 1

3. Forelæggelse af årsregnskab (1/10 2022 – 30/9 2023) med påtegning af revisor, administrator og bestyrelse til godkendelse

- Årsrapport mv. er vedlagt som bilag 2

4. Beslutninger om ejendommens vedligehold og udvikling

- Langsigtet strategi for vedligehold
 - Forslag til ajourføring af "Langsigtet strategi for vedligehold" er vedlagt som bilag 3
- Vedligeholdelsesplan 2023-24
 - Forslag til vedligeholdelsesplan med budgetoverslag 2023-24 er vedlagt som bilag 4

5. Forelæggelse af budget til godkendelse

- Forslag til budget 2023/2024 for Ejerforeningen Ved Volden er vedlagt som bilag 5

- Indstilling om budget, fællesbidrag og særlige indtægter 2023-24 er vedlagt som bilag 6

6. Forslag i øvrigt fra bestyrelse eller medlemmer

- Ingen forslag

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

- Frank Bogaerdt (pt. bestyrelsesmedlem valgt for en toårig periode) afgår. – Frank Bogaerdt ønsker ikke at modtage genvalg. Bestyrelsen indstiller valg af Anders Zorck
- Poul Woetmann (bestyrelsesmedlem valgt for en toårig periode) er udtrådt af bestyrelsen pga. salg af lejlighed og fraflytning. Bestyrelsen indstiller valg af Martin Funk Jensen

8. Valg af suppleanter

- Per Møller Janniche, der blev valgt på den ordinære generalforsamling i november 2022 for en étårig periode (efter at Christian Weibøll var udtrådt som suppleant) afgår. Per Møller Janniche modtager genvalg.
- Martin Funk Jensen, der er valgt som suppleant for en toårig periode frem til den ordinære generalforsamling i 2024, er (jf. ovenfor punkt 7) indstillet af bestyrelsen til valg som bestyrelsesmedlem. For så vidt Martin Funk Jensen vælges som bestyrelsesmedlem, indstiller bestyrelsen, at Trine Ivarsen vælges som suppleant for en étårig periode frem til den ordinære generalforsamling i 2024.

9. Valg af statsautoriseret revisor

- Bestyrelsen indstiller genvalg af Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

10. Eventuelt

Alle bilag til de enkelte dagsordenspunkter var udsendt inden generalforsamlingen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen og takkede for det fine fremmøde.

Formanden oplyste endvidere, at der på grund af sygdom var meldt afbud fra daglig administrator Anne-Sofie Nielsen og foreningens vicevært, Stefan Kiss.

I stedet for Anne-Sofie Nielsen var mødt en repræsentant for administrationsfirmaet, og til at bistå med de praktiske opgaver i forbindelse med generalforsamlingen var i viceværtens fravær beredvilligt mødt Poul Woetmann, der gennem mange år frem til medio 2023 havde været medlem af foreningen og bestyrelsen.

Formanden foreslog Carsten Kirstein som dirigent og referent.

Carsten Kirstein blev valgt som dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med korrekt varsel i henhold til vedtægterne. Generalforsamlingen blev derefter erklæret gyldig og beslutningsdygtig i henhold til dagsordenen.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var indkommet andre forslag end dem, der fremgik af dagsordenen.

Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning

Formanden, Peter Lorentz Nielsen, henviste til den skriftlige beretning, der var udsendt til medlemmerne, og fremkom med supplerede bemærkninger om diverse forhold, herunder den nu forligte retssag om vandskade, der indebar, at bestyrelsen ville foreslå en række præciseringer i forbindelse med de kommende vedtægtsændringer.

Der var stor tak til indsatsen fra Havegruppen og tak for medlemmernes initiativ til at etablere eller forbedre diverse aktivitetssteder, så som klubben "Motion Ved Volden", cykelværksted, hobbyrum og snedkerværksted samt "Multifiks" (repair-klub) og byttebibliotek.

Der fremkom enkelte indlæg fra medlemmer, herunder om brandsikring og problemerne med altaner, der alle blev besvaret.

Fra salen roste flere medlemmer bestyrelsen for dens store arbejde, og forsamlingen applauderede.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab

Næstformanden Jørgen Christensen forelagde regnskabet.

Der besvaredes enkelte spørgsmål.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Beslutninger om ejendommens vedligehold og udvikling

A. Langsigtet strategi for vedligehold

Formanden forelagde forslaget, der er en ajourføring og præcisering af den strategiplan, der blev vedtaget på generalforsamlingen den 30. november 2021.

Det blev bl.a. fremhævet, at bestyrelsen lægger vægt på, at der i størst muligt omfang ikke opstår situationer, hvor det bliver nødvendigt at opkræve ekstraordinære fællesudgifter for at løse opståede vedligeholdelsesproblemer. Selvom det ikke kan udelukkes, at der opstår påtrængende behov for at øge udgiftsniveauet yderligere, vil dette i givet blive foreslået at ske trinvist og ikke i store spring.

Men som følge af de betydelige behov for vedligehold og forbedring forventer bestyrelsen samtidig, at udgiftsniveauet og dermed fællesbidragene ikke kan formindskes de næste 15 år.

Der var diverse spørgsmål fra forsamlingen, og disse blev besvaret af formanden, herunder at bestyrelsen er opmærksom på, at der skal antages både tekniske rådgivere og juridisk rådgivning i forbindelse med større projekter, ligesom bestyrelsen indhenter relevante oplysninger om håndværkere og rådgivere, før aftaler bliver indgået.

Strategiplanen blev enstemmigt vedtaget.

B. Vedligeholdelsesplan 2023-24

Næstformanden forelagde planen og besvarede enkelte spørgsmål.

Planen blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Forelæggelse af budget til godkendelse

Næstformanden Jørgen Christensen forelagde det udsendte budget for 2023-2024, der blev enstemmigt godkendt.

A.

De enkelte forslag om forhøjelser af indtægter blev enstemmigt vedtaget, og gengives nedenfor, idet i øvrigt henvises til bilag 6 til den udsendte dagsorden:

- Fællesudgifterne forhøjes pr. 1. oktober 2023 med 5%, svarende til den à conto regulering, der er blevet opkrævet siden 1. oktober 2023. Der sker således ingen efterregulering.
(Fællesudgiften andrager månedligt kr. 49,02 pr. fordelingstal (kvadratmeter))
- Fællesudgifterne forhøjes pr. 1. oktober 2024 á conto med 3%, og således at endelig stillingtagen sker på den ordinære generalforsamling i november 2024.
(Fællesudgiften andrager månedligt kr. 50,49 pr. fordelingstal (kvadratmeter)).
- Lejen for parkeringspladser forhøjes pr. 1. januar 2024 til kr. 940 månedligt (fra kr. 870).
- Lejen for kælder-pulterrum forhøjes pr. 1. januar 2024 til 60 månedligt (fra kr. 55) pr. kvadratmeter.
- Lejen for lofts-pulterrum forhøjes pr. 1. januar 2024 til 40 månedligt (fra kr. 37) pr. kvadratmeter.
- Brug af motionsrummet via medlemskab af klubben "Motion Ved Volden" andrager pr. 1. januar 2024 månedligt kr. 75 for personer over 18 år, idet Koordinationsgruppen for motionsklubben dog kan fastsætte en lavere takst for personer, der yder en særlig indsats for klubben ved at varetage rengøring/vedligehold.

- Priser for anvendelse af vaskeri mv. er uændret, dog bortset fra brug af centrifuge, der pr. januar 2024 forhøjes fra kr. 1 til kr. 4. Priserne er herefter således:
 - Vask kr. 25
 - Tørretumbler kr. 10
 - Strygerulle kr. 10
 - Centrifuge kr. 4

B.

Forslag angående ladestandere udgik og behandles på en senere generalforsamling.

Ad 6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

Intet.

Ad 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Anders Zorck opstiller i stedet for Frank Bogaerdt, der ønsker at udtræde.

Martin Funk Jensen opstiller i stedet for Poul Woetmann, der er udtrådt på grund af salg af sin lejlighed og dermed ikke længere er medlem af foreningen.

Da dirigenten på forespørgsel kan konstatere, at der ikke er yderligere kandidater, motiverer hver af kandidaterne sin opstilling, og begge bliver herefter enstemmigt valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

- Peter Lorentz Nielsen - på valg i 2024
- Jørgen Christensen - på valg i 2024
- Kirstine Harbou - på valg i 2024
- Anders Zorck - på valg i 2025
- Martin Funk Jensen - på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer sig selv ifølge § 6.5. i foreningens vedtægter.

Ad 8. Valg af suppleanter

Som suppleanter opstiller Per Møller Janniche og Trine Ivarsen.

Da dirigenten på forespørgsel kan konstatere, at der ikke er yderligere kandidater, motiverer hver af kandidaterne sin opstilling, og begge bliver herefter enstemmigt valgt.

Suppleanter er herefter:

- Per Møller Janniche - på valg i 2025
- Trine Ivarsen - på valg i november 2024

Ad 9. Valg af revisor

Revisionsfirma Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev enstemmigt genvalgt.

Ad 10. Eventuelt

Formanden takkede Poul Woetmann og Frank Bogaerdt for deres mangeårige uvurderlige indsats i foreningens tjeneste.

Formanden takkede dirigenten og generalforsamlingen blev herefter afsluttet.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.55.

Digitalt signeret af formanden og dirigenten.

PENNEO

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

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

Carsten Kirstein

Dirigent

Serienummer: dd493e71-4950-4b98-b25c-7a3bc55a38a4

IP: 37.97.xxx.xxx

2023-12-20 08:50:03 UTC



Peter Lorentz Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 25563c88-c1b2-4b77-991b-95d41780cdc3

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-12-20 10:34:47 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**