



År 2013, tirsdag den 7. maj, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 i Pavillionen, Prags Boulevard 50 A, 2300 København S, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år.
- 3) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2012 med påtegning af revisor.
- 4) Forelæggelse og godkendelse af budget for 2013.
- 5) Forslag fra bestyrelsen.
  - a) Orientering om fremtidigt tagprojekt – herunder fastsættelse af bemyndigelse til bestyrelsen til at arbejde videre med et forslag om nyt tag m v.
  - b) Orientering om gårdtag.
  - c) Drøftelse om evt. etablering af vaskeri i kælder – herunder fastsættelse af bemyndigelse til bestyrelsen til at arbejde videre med et forslag.
  - d) Forslag om at det bemyndiges bestyrelsen at træffe beslutninger i h t ejerlejlighedslovens § 8 i tilfælde af klager over ejere.
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Foreningens formand Michael Wøller bød velkommen.

## Ad 1.

Til dirigent blev valgt Pernille Schmidt, som med generalforsamlingens tilslutning konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Herefter blev det konstateret, at følgende ejere var repræsenteret, enten personligt eller i henhold til fuldmagt:

Ejerlejlighed nr. 2, 9, 12, 18 (fuldmagt), 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 35, 38, 41, 42, 46, 49, 55, 56, 57, 60, 62, 65, 71 og 72.

Videre var administrator advokat Arne Linde Olsen tilstede.

## Ad 2.

Michael Woller aflagde årsberetning på bestyrelsens vegne og bemærkede, at den på sidste generalforsamling valgte bestyrelse havde haft en god sammensætning og været aktiv i den forgange periode.

Af bygningsmæssige arbejder på ejendommen omtalte Michael Woller, at malerarbejdet på hoved- og bagtrapper var blevet gjort færdige i årets løb og at man nu så småt nærmede sig 1-års gennemgang.

I den forbindelse bemærkede Michael Woller, at der var indgået en vedligeholdelsesaftale med malerfirmaet, således at reparation af småskader m.v. sker en gang om året med henblik på at holde trapperne pæne i mange år fremover.

Michael Woller henstillede dog til, at foreningens medlemmer passer på ved flytning og op- og nedbæring af effekter, der fylder meget, således at skader på murværket undgås.

Videre blev det oplyst, at der er foretaget udbedring og lapning af et par små huller i taget, men at taget i øvrigt herunder træværket under taget er i god og sund stand.

Med hensyn til altaner bemærkede Michael Woller, at disse er opsat og færdiggjort stort set i henhold til planen, men at der nu resterer at få gjort gården pæn igen, herunder eventuelt med nye lamper m.v.

Videre blev det oplyst, at bestyrelsen arbejder på at få hjemmesiden op to date, således at denne for fremtiden mere vil være af informativ karakter.

Foreningens hjemmeside kan ses på adressen [www.efsonderhus.dk](http://www.efsonderhus.dk)

Med hensyn til fremadrettede opgaver henviste Michael Woller til de punkter der kommer til behandling på dagsordenen og vedrørende vedligeholdelse yderligere at ejendommens udvendige fuger trænger til en gennemgang og reparation enkelte steder, hvilket er påpeget i forbindelse med opsætning af altanerne. Bestyrelsen påregner dog at udgift hertil vil kunne afholdes over den løbende ordinære drift.

Videre bemærkede Michael Woller, at foreningen har fået ny beboer, nemlig en hashklub i en af kælderejerlejlighederne.

Bestyrelsen har først for nyligt fået vished om, at der rent faktisk drives denne aktivitet fra ejerlejligheden og bestyrelsen pålægger nu ejer via administrator at bringe denne brug af lejligheden til ophør, idet foreningen ikke tolererer en sådan aktivitet.

Beretningen blev sat til debat og der blev stillet forespørgsel til, om foreningen kan begrænse udlejningsmulighederne på ejerlejlighederne og administrator bemærkede, at eventuelle yderligere begrænsninger vil kræve vedtægtsændring, herunder eventuelt med enstemmighed.

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens godkendelse, at beretningen var godkendt.

### Ad 3.

Administrator gennemgik og forelagde årsregnskabet for 2012.

Der blev stillet spørgsmål til udgifterne til låseservice og det blev oplyst, at hovedparten af udgifterne vedrører reparation af dørtelefonsanlægget.

Der blev videre stillet spørgsmål til udgiften til vicevært samt viceværts arbejdsfunktion.

Det blev påpeget, at hoveddøren i nr. 18 fortsat ikke lukker og at låsekassen formentlig bør udskiftes.

Michael Woller påpegede, at de ejere, der havde optaget fælleslån til brug for finansiering af udgiften vedrørende istandsættelse af badeværelser nu alle har indfriet sine forpligtelser.

Det blev foreslået, at note 3 – posten renholdelsesomkostninger – bliver udspecificeret yderligere i vederlag i henhold til grundaftale, snerydning og udgifter i henhold til regning.

Regnskabet blev herefter godkendt uden afstemning.

### Ad 4.

Administrator fremlagde og gennemgik budgetforslag for 2013, hvor der budgetteres med uændret opkrævningsniveau i forhold til 2012.

Administrator gennemgik de enkelte udgiftsgrupper og bemærkede, at der i budgettet var reserveret kr. 100.000 til ordinære reparation og vedligeholdelsesomkostninger og at bestyrelsen fandt, at dette beløb er rimeligt og forsvarligt.

Videre bemærkedes, at der som ekstraordinære udgifter er medtaget, hvad der indbetales i ekstraordinære opkrævninger, hvilket beløb på i alt kr. 149.184 er direkte relateret til udgiften maling af trapper, der er finansieret via træk på foreningens bankkonto og de ekstraordinære indbetalinger indgår således på denne konto, med henblik på ad åre at nedbringe denne.

Budgettet blev sat til debat og der fremkom bemærkninger til posten vicevært, hvor der blev efterlyst en jobbeskrivelse og man enedes om at udsende den af viceværten indgåede aftale, som et bilag til referatet, således at foreningens medlemmer kan se, hvad der kan forventes af viceværten.

Der blev stillet forslag om, at udgifter omkring taget skal vises i en særskilt note og således supplere note 4. Ønsket herom skyldes at kunne følge, hvad det reelt koster foreningen på årsbasis at vedligeholde taget og noten ønskes anført med historik fra og med 2013.

Der forelå ikke yderligere bemærkninger til budgettet og dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at budgettet var godkendt.

#### Ad 5 a).

Michael Woller motiverede forslaget og bemærkede, at der reelt var tale om, at bestyrelsen ønsker tilkendegivelse fra foreningens medlemmer, om bestyrelsen skal gå videre med at undersøge, hvorvidt det fortsat er muligt at frasælge tagarealet og få et nyt tag, hvornår et nyt tag kan forventes at skulle pålægges samt hvorledes dette kan finansieres.

Michael Woller bemærkede, at det kan være, at der er yderligere muligheder, og at bestyrelsen gerne vil være på forkant med, hvad der skal ske, når taget til sin tid skal udskiftes.

Michael Woller bemærkede, at taget i henhold til de rådgivere, der løbende har tilset dette, er i god stand og at det underliggende træværk også synes i god stand.

Der fremkom indlæg omkring taget, herunder at dette nu havde levet i 81 år, men formentlig ej havde udtjent sin levetid endnu, idet et tegltag har en forventet levetid mellem 60-100 år.

Der fremkom indlæg fra ejeren i 20, 5.tv., der havde været udsat for vandskader og denne tilkendegav, at hun gerne så etableret et nyt tag snarest muligt.

Det blev bemærket, at det havde været svært at finde årsagen til den pågældende vandskade, men at denne nu skulle være udbedret i forbindelse med reparation af defekte karnaptage og at det ikke blot er taget der hen ad vejen har voldt problemer.

Efter en del yderligere indlæg enedes man om at sætte forslaget til afstemning, således at forstå, at afstemningstemaet var, hvorvidt bestyrelsen uden at ofre rådgiveromkostninger og andre omkostninger skal gå videre med at undersøge mulighederne for finansiering af et nyt tag.

Efter afstemning konstateredes det, at der var et markant flertal for og at bestyrelsen har bemyndigelse til at undersøge mulighederne og redegøre herfor på kommende generalforsamlinger.

Ad 5 b).

Michael Woller og Dorthe Hemvard redegjorde nærmere for hensigten med en gård dag, idet bestyrelsen gerne vil modernisere de tidligere afholdte arbejdsweekends og prøve at give disse et mere socialt islæt.

Bestyrelsen ønsker at kommende arrangementer skal dels have et formål, men også være en mulighed for at lære hinanden at kende og hygge sig med hinanden, herunder at gøre gården klar til brug.

I den forbindelse kunne der foretages beplantninger, lettere oprydning og afslutning af arrangementet med grillning eller andet.

Bestyrelsen oplyste, at man vil afholde det kommende arrangement

**lørdag, den 15. juni 2013, kl. 12.00,**

og at arrangementet vil være at betragte som omfattet af reglerne om arbejdsweekend, hvilket betyder, at udeblivelse er sanktioneret med bøde på kr. 200 pr. lejlighed, jfr. beslutning på tidligere generalforsamling.

Der fremkom indlæg, hvorvidt man skulle forholde sig, hvis man er forhindret, herunder om der er mulighed for at foretage individuelle arbejder efter aftale med bestyrelsen.

Dorte Hemvard tilkendegav, at bestyrelsen ikke har mulighed for dels at tildele disse arbejder, eller føre kontrol med at de udføres, hvorfor dette ikke vil være muligt.

Det blev videre forespurgt, om rengøring af hovedtrapper m.v. kunne indgå i konceptet og det blev oplyst, at disse opgaver er uddelegeret til vicevært og at bestyrelsen ikke har kapacitet til at tilrettelægge og planlægge sådanne arbejder i forbindelse med en arbejdsweekend, hvorfor denne for så vidt angår den planlagte lørdag, den 15. juni 2013 alene vil være omfattet af beplantning i gården og lettere oprydning i gården og hyggeligt samvær som oplyst.

Debatten blev herefter afsluttet.

#### Ad 5 c).

Thomas Rasmussen motiverede forslaget og bemærkede, at bestyrelsen havde forestillet sig etablering af et vaskeri i kælderen med 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler.

En mulig finansiering heraf kunne være, at leje maskiner, således at udlejer fik møntindtægterne som betaling for opstilling af disse.

Foreningens udgifter i en sådan ordning vil være etablering af el, vand og afløb og aftræk og at dette vil være en udgift på ca. kr. 35.-50.000 ekskl. moms.

Vaskefirmaet Saniva vil konkret være interesseret i at foretage en opstilling af maskiner og lade udgiften til disse maskiner finansieres via forbrug, hvor en indikation ville være, at en vask uden vaskemidler baseres på 6,5-7 kg. Vaskemaskiner vil koste ca. kr. 15 pr. vask og at en tørringsperiode i tumbler på ca. 30 minutter baseret på 10 kg. Tørretumblere vil koste ca. kr. 7,50 pr. periode.

Videre vil der kunne etableres et automatisk sæbedoseringsanlæg til brug for vaskemaskinerne mod et tillæg i vaskeprisen på ca. kr. 2,50 pr. dosering.

Udgifter til el og vand vil blive særskilt afregnet i henhold til måler af Saniva og er inkluderet i de nævnte priser.

Forslaget blev sat til debat og der fremkom indlæg om, hvorvidt antallet af maskiner var nok, om der overhovedet var et behov for etablering af vaskemulighed samt at foreningen vil miste et fællesrum i kælderen til etablering af vaskerum.

Der blev drøftet en mulig etablering af vaskerum i fyrrummet.

Det blev tilkendegivet, at foreningen har masser af plads i kælderen, herunder til cykler, men at der desværre henstår en del effekter, som passende kunne smides ud og derved skaffe yderligere plads.

Efter en kort drøftelse enedes man om at give bestyrelsen bemyndigelse til at arbejde videre med forslaget med henblik på forelæggelse på en kommende generalforsamling.

Ad 5 d).

Michael Woller motiverede det foreliggende forslag og bemærkede, at foreningen desværre indenfor det sidste halve år har set en stigning i antallet af klager. Klager har tidligere ikke været det store problem i foreningen, men i den pågældende periode har der i 2 opgange med 4 lejligheder impliceret været problemer og er problemer.

Problemerne er reelt, at de pågældende beboere ikke tager hensyn til naboerne og mener sig berettiget til at udøve støjende aktivitet f.eks. i dagtimerne og ved meget støjende fester om natten.

Bestyrelsen har desværre konstateret, at henstilling om at overholde husordenen og tage hensyn til naboer desværre ikke altid er blevet efterkommet.

Administrator bemærkede, at der rent retssikkerhedsmæssigt ikke sker en forringelse overfor den der klages over, idet en beslutning om at bringe Ejerlejlighedslovens § 8 i anvendelse – (hvilket har den konsekvens, at den pågældende ejer ikke tillades mere at bebo ejerlejligheden) - vil skulle eksekveres via fogedretten og at fogedretten vil kræve en bevisførelse omkring beslutningens lovlighed, herunder eventuelt henvise Ejerforeningen til at søge opnået en dom i henhold til bestemmelsen.

Under en sådan sag, vil den pågældende der er ramt af sanktion, kunne fremføre alle sine indsigelser, ligesom foreningen må løfte sin bevisbyrde ved at foretage vidneførelse fra de ejere, der har klaget og hvem støjen er gået ud over.

Man enedes om at sætte et forslag under afstemning, hvorefter proceduren ved behandling af klager i bestyrelsen skal være en skriftlig klage underskrevet af mindst 2 ejere til bestyrelsen eller administrator samt 3 advarsler overfor pågældende ”støjplager” og såfremt dette ikke hjælper, vil bestyrelsen kunne behandle sagen i henhold til Ejerlejlighedslovens § 8 og træffe sanktioner i henhold til denne.

Videre vil bemyndigelsen til bestyrelsen være at genfremsætte på hver årlige generalforsamling for fremtiden.

Ovennævnte forslag blev sat under afstemning og dirigenten konstaterede ud fra en håndsoprækning, at 20 kunne stemme for forslaget samt 2 ejere tilkendegav hverken at stemme for eller imod forslaget.

Dirigenten konkluderede på baggrund af ovennævnte, at forslaget var vedtaget.

#### Ad 6.

Administrator bemærkede, at i henhold til vedtægterne er hele bestyrelsen på valg hvert år.

Den nuværende bestyrelse tilkendegav at modtage genvalg.

Bestyrelsen blev genvalgt med akklamation og bestyrelsen består af følgende:

Michael Woller	Ved Sønderport 22, 5.tv.
Ane Blauenfeldt Poulsen	Ved Sønderport 20, 1.tv.
John Booth Nielsen	Ved Sønderport 18, st.th.
Jesper Reinholt	Ved Sønderport 22, 3.th
Dorthe Hemvard	Ved Sønderport 16, 4.tv.

#### Ad 7.

Til suppleanter blev genvalgt:

Jens Frydenvang	Ved Sønderport 22, 5.th.
Thomas Rasmussen	Ved Sønderport 16, 3.th.
Pernille Schmidt	Ved Sønderport 22, 5.th.
Hans Christensen	Ved Sønderport 14, st.th.

#### Ad 8.

Som revisor blev genvalgt Beierholm Statsaut. Revisionspartnerselskab.

#### Ad 9.

Under eventuelt blev der forespurgt, om der er udarbejdet et reglement for brug af altaner, herunder grillning på disse.

Altanlauget tilkendegav, at der er udarbejdet et reglement, men at brug af grill ikke er omtalt i dette.



Der blev stillet spørgsmål, om det er muligt at få opsat en altan for de ejere, som ikke var med i projektet.

Altanlauget tilkendegav, at man i et vidst omfang vil formidle kontakt til andre der måtte være interesseret i altan og at man såfremt man ønsker at blive kontaktet herom, kan skrive til mailadresse: [altanlaug@gmail.com](mailto:altanlaug@gmail.com)

Der blev stillet spørgsmål til de løse kabler på bagfacaden og Michael Woller tilkendegav, at det i princippet er altanlaugets problem og at disse vil blive fastsat igen af Contech og TDC.

Der blev stillet spørgsmål til cykelstativer, idet man fandt at nogle af disse er upraktiske og bør skiftes.

Der blev forespurgt til sagen med kollegiet og gennemgang og Michael Woller tilkendegav, at man ikke havde kunne opnå en dialog med kollegiet og at bestyrelsen havde valgt at skrinlægge sagen.

Det blev bemærket fra en ejer, at foreningens medlemmer skulle være opmærksom på eventuelt råd i vinduesrammer/lodposter i karnapperne.

Det blev påpeget, at viceværten salter for meget ved glatførebekæmpelse.

Det blev foreslået, at man overvejer opsparing i foreningen eventuelt via grundfond.

Der blev stillet spørgsmål omkring udgift til varme- og vandregnskab, herunder at der burde etableres en ordning med radiostyrret aflæsning, eventuelt via et nyt varmfordelingsselskab.

Der blev stillet forslag om fælles vinduespudsning, idet der ikke er beslag i alle vinduer og bestyrelsen lovede at se nærmere på eventuel mulighed herfor.

Da der ikke forelå yderligere til debat, afsluttede Michael Woller generalforsamlingen og dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev afsluttet hævet kl. 22.00.

Som referent:



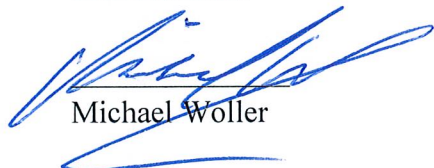
Arne Linde Olsen  
Advokat

Som dirigent:



Pernille Schmidt

Som formand:



Michael Woller