

# brammer ADVOKATER

Selvstændige advokater i  
kontorfællesskab

Kronprinsessegade 26  
DK – 1306 København K  
Tlf 333 80 300  
Fax 333 80 315

[www.brammer-advokater.dk](http://www.brammer-advokater.dk)

Advokatfirmaet  
Arne Linde Olsen ApS

Cvr. 15262206

Danske Bank A/S  
Kt.nr. 3001 3015079118

Advokat (H)  
Arne Linde Olsen

År 2015, mandag den 18. maj, kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 i Kvarterhuset Jemtedalsgade – salen på 1. sal – Jemtedalsgade 3, 2300 København S, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år.
- 3) Status og evaluering af etableringen af fibernet i ejendommen.
- 4) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2014 med påtegning af revisor.
- 5) Forelæggelse og godkendelse af ordinært budget for 2015.
- 6) Forslag fra bestyrelsen
  - a) Drøftelse af tilstandsrapport for ejendommen samt beslutning i forhold til tag og bygning – herunder om renovering/udskiftning skal ske samlet eller i 2 etaper samt hvornår og finansiering heraf?
  - b) Forslag om at det fortsat bemyndiges bestyrelsen at træffe beslutninger i ht Ejerlejlighedslovens § 8 i tilfælde af klager over ejere.
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen – nuværende bestyrelsesmedlemmer modtager genvalg.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

Foreningens formand Michael Woller bød velkommen.

## Ad 1.

Til dirigent blev valgt Michael Woller, som konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Dirigenten beklagede, at den vedtægtsmæssige frist for afholdelse af generalforsamling inden udgangen af april måned var overskredet.

Bestyrelsen blev herefter præsenteret for forsamlingen, og det blev konstateret, at følgende ejere var repræsenteret enten personligt eller i henhold til fuldmagt:

Ejerlejlighed nr. 8, 12, 13, 17, 18, 21 (fuldmagt), 23, 24 (fuldmagt), 26, 27, 28, 29, 36, 39, 44 (fuldmagt), 46, 47, 51 (fuldmagt), 57, 58, 62 og 67.

Der var således mødt 22 ejere ud af foreningens 75 ejerlejligheder.

Videre var administrator advokat Arne Linde Olsen tilstede og denne blev valgt som referent.

## Ad 2.

Michael Woller aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning for det senest forløbne år og oplyste i den forbindelse, at der havde været brand i ejendommen i opgang 22, 3.tv. Branden havde desværre haft en kedelig udgang, idet beboeren afgik ved døden.

Branden forårsagede en del sodskader i tilstødende lejligheder i opgangen, men disse er alle udbedret, uanset at udbedringen tog sin tid.

Det blev oplyst, at der havde været vandskade i 14-16 og skaden hidrørte fra taget og utætte tagrender.

På ejendommens indgangsdøre har der været udøvet hærværk og det har været nødvendigt at udskifte ejendommens låse.

Der har været indbrud hos dyrlægen i kælderen.

For så vidt angår julevagt, har foreningen fortsat denne sikkerhedsforanstaltning, som har en præventiv effekt og som har foranlediget, at der ikke har været indbrud på ejendommen i julen de sidste 3 år.

Med hensyn til lejligheden i kælderen, der var udlejet til "cannabis" har foreningen sagt farvel til denne virksomhed, og har nu med glæde konstateret, at der er sket udlejning til et rejsebureau.

Det blev oplyst, at malerarbejdet i opgang 22 - 24 øverst snarest går i gang og der er tale om en garantireparation fra maler. Ligeledes vil der blive udført maler-reparationer i alle opgangene. Udgiften til dette afholdes via driftsbudgettet.

Det blev oplyst, at der er bestilt behandling af linoleum på trappeopgange.

Med hensyn til Gårdlauget har dette foretaget tilplantninger blandt andet med clematis ude foran alle indgangsdøre til hovedtrapperne.

Som besluttet på sidste års generalforsamling er der nu indlagt fibernet på ejendommen, dog er der ikke sket indlæggelse i 3 lejligheder, hvor det ikke har været muligt at få adgang og disse lejligheder må nu selv bekoste indlæggelse, såfremt de ønsker dette.

Det blev oplyst, at 2 bestyrelsesmedlemmer er fraflyttet i årets løb – Jesper Reinholdt og Thomas Rasmussen – samt at der har været afholdt en gård dag med succes omfattende hyggeligt samkvem og oprydning på ejendommen.

Der er planlagt en gård dag til foretagelse

**lørdag, den 6. juni 2015, kl. 11.00,**

idet der som besluttet på generalforsamlingen afholdes gård dag den 1. lørdag i juni måned i året.

Formanden erindrede om, at fravær er sanktioneret ved bod og at det koster kr. 300 i gebyr at udeblive.

Af fremtidige projekter bemærkede Michael Woller, at bestyrelsen indstiller de forslag, der er anført i tilstandsrapporten til udførelse samt at der skal ske en cykeloprudning, eventuelt i forbindelse med gård dagen i foreningen, således at cyklerne mærkes med mærkater og hvorefter den enkelte ejer/bruger skal bortfjerne mærkater, såfremt denne ønskes fortsat benyttet.

Cykler, hvor mærkater ikke er fjernet indenfor en fastsat tid, vil blive bortfjernet ved foreningens foranstaltning.

Beretningen blev sat til debat og dirigenten konstaterede, at der ikke var nogen der ønskede ordet, hvorefter dirigenten konkluderede, at beretningen var taget til efterretning og godkendelse.

### Ad 3.

Michael Woller oplyste, at der var sket udskiftning af fællesantenneanlægget og indlagt fibernet i henhold til beslutning truffet på sidste ordinære generalforsamling.

Projektet var dog blevet udskudt, idet YouSee ikke umiddelbart ville frigøre foreningen for kontrakten og fastholdt i strid med Forbrugeraftaleloven at have krav på 9 måneders opsigelse, hvilket foreningen herefter valgt at acceptere.

Det blev oplyst, at der nu er installeret en fiberboks i alle lejligheder, dog med undtagelse af 3, som nævnt under beretningen.

Michael Woller bemærkede, at det er bestyrelsens opfattelse, at tv-delen stort set virker tilfredsstillende, hvorimod der er modtaget mange klager over internetdelen, herunder at wifi er ustabil.

Det blev påpeget af beboerne i 14, 2.th. at tv-signalet fryser og at hastigheden på fibernettet ikke er tilfredsstillende.

Dette blev også tilkendegivet af beboeren i nr. 20, 2.tv.

Michael Woller bemærkede, at problemerne blandt andet har skyldtes at boksen ikke havde opdateret software, men at dette efterfølgende var sket efter reklamation.

På baggrund af tilkendegivelserne bemærkede Michael Woller, at bestyrelsen nu retter en henvendelse til udbyder og påpege reklamationerne på ny.

#### Ad 4.

Administrator forelagde og gennemgik herefter årsregnskabet for 2014 med påtegning fra revisor.

Arne Mørk bemærkede efter gennemgangen, at der fortsat er mangler ved den opsatte altan i hans lejlighed og at det er utilfredsstillende, at disse ikke trods klager blev udbedret.

Administrator bemærkede, at mangler vedrørende de opsatte altaner rettelig skal tilgå Altanlauget.

Da der ikke forelå yderligere bemærkninger til regnskabet, konstaterede dirigenten med generalforsamlingens tilslutning, at regnskabet var godkendt uden afstemning.

#### Ad 5.

Administrator fremlagde herefter budget for 2015, hvor der budgetteres med uændret bidrag efter forhøjelsen af fællesudgifterne pr. 1. juli 2014.

Administrator bemærkede, at der i budgettet er afsat kr. 120.000,00 til almindelig reparation og vedligeholdelse og at der ligeledes i budgettet er taget højde for at kassekrediten skal bringes ud af verdenen og foreningens egenkapital skal genetableres, hvilket sker ved de ekstraordinære opkrævninger, der er vedtaget, og fortsat foreslås opkrævet.

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at budgettet kunne godkendes uden afstemning.

Ad 6 a).

Michael Woller motiverede punktet og bemærkede, at bestyrelsen havde ladet udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommens klimaskærm og at denne dannede baggrund for forslaget.

Det blev oplyst, at bestyrelsen indstiller, at arbejdet skal udføres og at dette af økonomiske årsager bør udføres samlet og ikke i 2 opdelte entrepriser.

Forslaget blev sat til debat og der blev forespurgt til, hvor lang tid en reovering/udskiftning forventes at tage og det blev oplyst, at en realistisk udførelsesperiode vil vare ca. 5-6 måneder.

Ove Tønners bemærkede, at han fandt, at udgifterne til reparation af tagskader fortsat var minimale og ikke umiddelbart berettigede til udskiftning af et tag.

Det blev tilkendegivet, at foreningen skal være glade for, at taget har holdt så godt indtil videre og at der i øvrigt indgik andre arbejder end taget i det stillede forslag.

Ove Tønners forespurgte videre, om foreningen ikke havde overvejet at sælge tagarealet med henblik på at nedbringe udgiften til udbedring af klimaskærmen.

Ane Poulsen bemærkede, at frasalg af tagarealet havde været diskuteret på den seneste generalforsamling og at det var vedtaget ikke at foretage frasalg af arealet.

Der fremkom adskillige indlæg fra ejere, som gerne så arbejderne udført snarest muligt, dels af hensyn til at forebygge skader, men også at en samlet udbedring syntes mest økonomisk.

Der blev drøftet de afsatte udgifter i budgettet til teknisk rådgivning m.v. og det blev tilkendegivet, at de afsatte beløbsstørrelser er af normal størrelse for de pågældende arbejder.

Der blev stillet spørgsmål til, hvornår arbejdet kan gå i gang, herunder det eventuelt kan udføres over vinteren.

Det blev oplyst, at der er regnet med en altanoverbygning, men at arbejdet først skal projekteres og udbydes, hvorfor det tidligst kan forventes opstartet hen på efteråret 2015 og måske mere realistisk foråret 2016.

Enkelte ejere tilkendegav, at man gerne så arbejdet udført i vinterperioden, netop at slippe for stillads, når det bliver sommer.

Michael Woller opsummerede sagen og oplyste, at der vil blive afholdt en afstemning, som i tilfælde af vedtagelse vil have den konsekvens, at foreningen påbegynder en projektering og indhenter priser med henblik på afholdelse af en generalforsamling i efteråret, hvor projektet endelig skal vedtages og hvor finansieringsmodellen for dette ligeledes skal vedtages.

Dirigenten stillede herefter forslaget om en samlet udførelse af de i tilstandsrapporten estimerede tiltag under afstemning og dirigenten konstaterede, at samtlige tilstedeværende kunne stemme for forslaget.

Dirigenten konkluderede herefter, at der var afgivet bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå drøftelse med en rådgiver og lade udarbejde et projekt med henblik på indhentelse af priser med henblik på en samlet udførelse af de i tilstandsrapporten nævnte arbejder.

Der vil herefter, når disse tiltag er udført, blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse, herunder finansiering.

#### Ad 6 b).

Forslaget blev kort motiveret og det blev oplyst, at bemyndigelsen er med på dagsordenen som en konsekvens af tidligere års generalforsamling, hvor det blev vedtaget, at bemyndigelsen fornys 1 år ad gangen.

Det blev oplyst, at bestyrelsen ikke har brugt bestemmelsen og at denne således er af præventiv karakter.

Det blev videre oplyst, at der har været støjklager i årets løb, men at disse er løst uden iværksættelse af den nævnte sanktion.

#### Ad 7.

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

Bestyrelsen tilkendegav at modtage genvalg, idet det blev bemærket, at Thomas Rasmussen var indtrådt i årets løb som suppleant for Jesper Reinholdt og at Thomas Rasmussen nu var fraflyttet, hvorfor denne ikke genopstillede.

Det blev videre oplyst, at Jens Frydenvang er udstationeret i udlandet og at Pernille Smith har været indtrådt i bestyrelsen på dennes vegne.

Bestyrelsen blev herefter genvalgt/nyvalgt med akklamation, idet Nicolas Green, Ved Sønderport 20, 2.tv., blev nyvalgt til bestyrelsen og Pernille Schmidt, Ved Sønderport 22, 5.th., der tidligere havde været suppleant, ligeledes blev nyvalgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Michael Woller	Ved Sønderport 22, 5.tv.
Ane Blauenfeldt Poulsen	Ved Sønderport 20, 1.tv.
Dorthe Hemvard	Ved Sønderport 16, 4.tv.
Pernille Schmidt	Ved Sønderport 22, 5.th.
Nicolas Green	Ved Sønderport 20, 2.tv.

#### Ad 8.

Til suppleanter blev valgt:

Jens Frydenvang	Ved Sønderport 22, 5.th. og
Hans Christensen	Ved Sønderport 14, st.th.

#### Ad 9.

Som revisor blev genvalgt Beierholm Statsaut. Revisionspartnerselskab.

#### Ad 10.

Maria forespurgt, om der kommer en altanrunde igen, således at de ejere, der ikke fik en altan i første omgang får mulighed herfor.

Det blev oplyst, at eventuelle interesserede fortsat selv skal tage initiativet og at dette ikke sker via Altanlauget.

Det blev påpeget, at hoveddøren til den brandhærgede lejlighed ikke ligner foreningens øvrige døre.

Bestyrelsen bemærkede, at man ikke betragter hoveddøren som færdigudført, uanset at ejeren måske har den opfattelse.

Det blev påpeget, at der af og til flyder omkring skralderummet, herunder omkring storskrald.

Det blev påpeget, at det er en viceværtsopgave at holde orden på ejendommen, men at foreningens beboere også selv må holde en hvis justits og ikke smide eller henstille effekter.

Det blev foreslået, at lægge referater fra bestyrelsesmøder ud på foreningens hjemmeside.

Der blev forespurgt til hvem man skal klage over manglende funktion af dørtelefon, og det blev oplyst, at henvendelse skal ske til vicevært.

Der blev forespurgt til Altanlauget, herunder om dette fortsat eksisterer, og det blev oplyst af bestyrelsen, at man er i dialog med de resterende medlemmer af Altanlauget, idet dette skal bringes på fode igen.

Der blev stillet spørgsmål til brug af altaner og der blev henvist til vedtægterne.

Lars fra Altanlauget bemærkede, at de få medlemmer, der er tilbage af bestyrelsen, havde tabt livskræften og således ikke havde indkaldt til generalforsamling i Altanlauget.

Det blev oplyst, at der fortsat er lidt penge tilbage i Altanlauget – ca. kr. 26.000,00 – og man drøftede, hvorvidt disse eventuelt skulle anvendes til reparation af de sidste påpegede mangler eller om man skulle engagere en rådgiver med henblik på at få bragt manglerne til udførelse, eventuelt om muligt via den af entreprenøren stillede garanti.

Det blev henstillet til de ejere, der eventuelt fortsat har mangler ved deres altaner, at de fersender en mail til bestyrelsen, hvori det specificeres, hvilke mangler der rester, hvorefter bestyrelsen vil søge at få denne overdraget til Altanlauget med henblik på udførelse.

Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.25.

Som referent:

Arne Linde Olsen

Som dirigent og formand:

Michael Woller