

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26^{1.}

Associerede advokater

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Danske Bank – 3001 - 3015079118

År 2018, torsdag den 12. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 i kvarterhuset i Jemtelandsgade 3, 2300 København S, salen beliggende på 1. sal - med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år – herunder renoveringssagen.
- 3) Orienteringspunkt vedr. fibernet i ejendommen.
- 4) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2017 med påtegning af revisor.
- 5) Forelæggelse og godkendelse af ordinært budget for 2018.
- 6) Forslag fra medlemmer og bestyrelsen
 - a) Forslag om at det fortsat bemyndiges bestyrelsen at træffe beslutninger iht Ejerlejlighedslovens § 8 i tilfælde af klager over ejere.
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

Foreningens formand Michael Woller bød velkommen.

Ad 1.

Til dirigent blev valgt Maria Rosenbeck Møller, som med de mødendes tilslutning konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og at denne var beslutningsdygtig.

Som referent blev valgt administrator advokat Arne Linde Olsen.

Det blev konstateret ved navneopråb, at følgende lejligheder var repræsenteret:

Ejerlejlighed nr. 5, 13, 17, 19, 23, 24, 36, 39, 43, 44, 47, 48, 53, 55, 63, 66 og 72.

Der var således mødt 17 ejere ud af foreningens 75 ejerlejligheder.

Ad 2.

Michael Woller aflagde på bestyrelsens vegne beretning for det seneste for løbne år, herunder for renoveringssagen.

Michael Woller indledte med at redegøre for renoveringssagen og oplyste, at denne allerede var godt i gang ved sidste ordinære generalforsamling, hvor aftalen med entreprenør var indgået med nogle faste ydelser hvoraf nogle var mængdeafhængige.

Specielt vedrørende vinduer bemærkede Michael Woller, at der var udarbejdet en rapport, og at denne dannede baggrund for beslutning om, hvilke vinduer, der skulle udskiftes eller renoveres.

Med den skete udskiftning og renovering er det vurderet, at ejendommens samlede vinduer nu har en gennemsnitslevetid på yderligere 15 år.

I entreprisen indgik en ukendt faktor, nemlig en frygt for at en væsentlig del af bærejernene i konstruktionen skulle udskiftes.

Det viste sig imidlertid ved oplukning, at disse ikke var tæret, og blot kunne behandles og ikke skulle udskiftes.

Dette betød, at der var økonomi til at få udført flere vinduer samt at facaden mod Ved Sønderport blev prioriteret samt de 2 endegavle.

Bestyrelsen har sammen med rådgiver løbende tilpasset entreprisen i forbindelse med de ugentlige møder og den meget snævre budgetopfølgning, der blev foretaget.

Projektet overholdt stort set tidsrammen, men stilladset blev desværre stående alt for længe, efter at arbejderne var afsluttet.

Sidstnævnte havde dog den lille fordel, at nogle efterfølgende reparationer, som man havde påregnet skulle udføres fra lift, rent faktisk kunne udføres ved brug af stilladset.

Renoveringssagen blev afleveret den 13/12 2017, og de konstaterede småmangler ved afleveringen er alle udbedret, dog med undtagelse af lidt asfaltarbejder på grund af vejret samt nogle TDC-kabler, der ikke pt er fastgjorte, hvilket først forventes at blive foretaget af TDC i uge 18.

Afleveringsdatoen danner udgangspunkt for 1 års- og 5 årseftersyn – hvor datoerne således er:

1 års eftersyn skal være afholdt senest	13/12 2018
5. års eftersyn skal være afholdt senest (senest 30 dage før 5 år fra afleveringsdato)	13/11 2022
Ansvarsperiode i h t AB 92 udløber (5 år efter afleveringsdato)	13/12/2022

For så vidt angår reoveringen af tag m.v., er foreningen lovet en holdbarhed på ca. 40-75 år i h t vedligeholdelsesplanen, der er modtaget, som en del af projektet.

Der resterer facade mod gård samt de vinduer der ej blev skiftet, men planen er, at der ses på dette senest om 15 år.

Da byggesagen endeligt blev afsluttet og økonomien var gjort op, var der et overskud på byggesagen i forhold til det opkrævede budget på kr. 430.337,00.

Bestyrelsen valgte at lade dette overskud udbetale til de ejere, der havde indbetalt deres andel kontant og nedskrive lånet overfor de ejere, der havde valgt at få finansieret udgiften via ejerforeningen.

Det var ikke muligt med rimelighed at bruge pengene på en påbegyndelse af det resterende arbejde på klimaskærmen grundet dettes størrelse i forhold til, hvad disse arbejder ville koste.

Endelig oplyste Michael Woller, at foreningen havde slidt hårdt på naboforeningen med stillads, brug af deres gård m.v. og at der som compensation herfor var foretaget en understrygning af naboforeningens tag, som havde kostet en beskedent udgift af kr. 5.800,00.

Herefter kommenterede Michael Woller den daglige drift i foreningen og bemærkede, at der ikke havde været de store driftsmæssige omkostninger i foreningen på baggrund af, at reoveringssagen pågik.

Der har imidlertid været brugt penge på rensning af kloakker, hvor der særligt i opgang 24 har været et problem med, at ejere har smidt effekter i afløbene, som absolut ikke må smides i disse. Der er blandt andet fundet en skjorte og andre ting, som herefter har sat sig fast i faldstammen.

Af kommende arbejder vil varmtvandsbeholderen blive udskiftet og den allerede foretagne beslutning om udskiftning af målere på varmeapparater til fjernaflæsning forhåbentlig vil

blive iværksat senere på året alt efter hvornår dette passer ind i ISTA´s plan. Udgiften til udskiftning af varmemålere vil andrage ca. kr. 430,00 pr. lejlighed.

Det blev videre oplyst, at der pågår udskiftning af elmåler, herunder fællesmåler, samt at de enkelte ejere vil få direkte meddelelse omkring udskiftning af målere fra forsyningsselskabet.

Endelig blev der oplyst, at der i h t den indgåede aftale med Malerfirmaet Holm, der har malet trappeopgangene, vil ske en supplerende vedligeholdelse med pletreparationer m.v. hvert andet år, og at dette vil pågå i år.

For så vidt angår altaner, bemærkede Michael Woller, at disse særskilt vil blive kommenteret på den efterfølgende generalforsamling i altanlauget, dog bemærkede Michael Woller, at der havde været konstateret et problem i dørfalsene, hvor der var reklameret til Kontec og hvor Kontec havde anerkendt reklamationen.

Det blev oplyst, at bestyrelsen fortsat har prioriteret, at der etableres julevagt juleaften, hvilket koster foreningen ca. kr. 6.000,00 til vagt. Denne ordning er etableret for at undgå indbrud. Foreningen var for en del år siden plaget af massive indbrud juleaften.

Det blev påpeget, at bestyrelsen i årets løb har behandlet en del støjklager, og det blev henstillet, at foreningens medlemmer skal tage hensyn til naboer m.v. og eventuelt advisere disse ved opslag i opgangen, såfremt man holder fest.

Det blev påpeget, at det ikke er tilladt at henstille byggeaffald i gården og at den enkelte ejer selv skal bortskaffe bygge affald.

Det er dyrt for foreningen at få bortskaffet byggeaffaldet, som typisk koster ca. kr. 4.500,00 for at blive kørt bort.

Ved renovering af lejligheder blev det påtalt, at transport af byggemateriale og nedtagning af brokker m.v. skal foretages skånsomt og i indpakket emballage og at der ikke må klattes og svines på trappen, herunder terrazzogulvet.

P.t. er der et enkelt forhold i en opgang, hvor der er tabt mørtel på terrazzogulvet, hvilket er svært at få fjernet.

Det blev oplyst, at såfremt der svines unødigt og der ikke straks bliver foretaget rensning/vask af trappe, må den enkelte ejer påregne at få en regning for den udgift, som foreningen får.

Det blev oplyst, at der afholdes gårddag som planlagt **den 2. juni 2018** – aftalen er indtil videre, at denne gårddag afholdes den første lørdag i juni.

Det blev oplyst, at Lis Gramstrup frivilligt har påtaget sig at stå for at forskønne gården m.v. rent beplantningsmæssigt.

Endelig udtrykte Michael Woller tak til samarbejdet i bestyrelsen, herunder til Andreas, der er fraflyttet foreningen, og til Jens, der er indtrådt i bestyrelsen på Andreas' plads.

Beretningen blev sat til debat og der fremkom et ønske fra Arne Mørk om, at afleveringsdatoen blev oplyst i referatet, hvilket allerede er sket, jfr. ovenfor.

Der blev videre udtrykt tak til bestyrelsen for dennes varetagelse af byggeprojektet.

Michael takkede for de rosende ord og bemærkede, at samarbejdet omkring sagen, herunder med rådgivere og entreprenør havde været godt.

Dirigenten konstaterede herefter med generalforsamlingens tilslutning, at beretningen var taget til efterretning og således godkendt.

Ad 3.

Michael Woller orienterede omkring fibernettet i ejendommen og bemærkede, at hele sagen efterhånden var lidt af en parodi, idet denne har trukket helt urimeligt ud.

Der har været en del udfordringer, men efterhånden er det foreningens opfattelse, at man er kommet i mål med en rimelig aftale.

Aftalen går ud på, at Fibia vil fordoble hastighederne overfor den enkelte, uden opkrævning af merpris samt at den enkelte ejer får mulighed for at få en prøveperiode på 3 måneder på nogle bokse, der sættes mellem fiberkassen og den enkelte pc, således at kommunikationen rent trådløst bliver optimal.

Fibia har dog haft problemer med at flytte foreningen over på en ny platform og senest er det oplyst, at dette først vil kunne forventes at være på plads ca. den 1. juni 2018.

Foreningen er lovet, at der vil blive udsendt breve direkte fra Fibia til den enkelte ejer omkring dette.

Foreningen har dog konstateret, at internettet har fungeret bedre i den seneste tid.

Jens Frydenvang bemærkede, at efter hans opfattelse har foreningen nu et bedre produkt end foreningen havde med YouSee i sin tid.

Jens Frydenvang oplyste, at den enkelte ejer formentlig vil kunne opnå en mærkbar forbedring, såfremt man vælger at udskifte sin egen router.

Det blev oplyst, at tv-delen efter foreningens opfattelse fungerer tilfredsstillende, idet der ikke har været klager herover i den seneste tid.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til punktet, blev dette betragtet som uddebateret.

Ad 4.

Administrator forelagde og gennemgik herefter årsregnskabet for 2017.

Regnskabet udviste et likviditetsmæssigt overskud på kr. 264.592,-, hvilket primært skyldes, at foreningen har haft betydelige renteindtægter qua renoveringssagen, hvor de medlemmer, der ikke indfrie deres andel i henhold til budgettet kontant er blevet opkrævet renter fra samme dato, som de medlemmer, der har indbetalt kontant, og disse renter har væsentligt oversteget renterne på byggelånet, idet trækket på byggelånet selvfølgelig i starten har været unødvendig grundet indbetalingerne fra ejere, der har indfriet, men også at entreprisesummen er betalt i rater, og at slutraten først er betalt primo 2018.

Indfrielse af byggelånet er planlagt at skulle ske ved etablering af foreningens driftskonto som en kassekredit – således at foreningen kan opnå at få sin likviditet forrentet med kassekreditrente.

Dette forventes at kunne aftales med foreningens bank, og at dette falder på plads i nær fremtid.

Regnskabet blev godkendt uden afstemning.

Ad 5.

Administrator forelagde og gennemgik herefter ordinært budget for 2018, hvor der budgetteres med uændret opkrævningsniveau i forhold til 2017.

I budgettet er afsat kr. 125.000,- til ordinære reparation og vedligeholdelse.

Budgettet udviser et forventet driftsregnskab på kr. 30.560,-.

Der var enighed blandt de fremmødte om at fastholde bidraget uændret, således som bestyrelsen foreslår, og dirigenten konstaterede herefter, at budgettet var godkendt uden afstemning.

Ad 6.

Der forelå forslag om fortsat at bemyndige til bestyrelsen til at træffe beslutninger i henhold til Ejerlejlighedslovens § 8.

Der udspandt sig en diskussion om, hvorvidt det var nødvendigt at medtage dette punkt på hver eneste ordinære generalforsamling, og administrator bemærkede, at dette skyldes en oprindelig beslutning, hvor den daværende generalforsamling ønskede alene at træffe beslutning for 1 år ad gangen.

Der blev stillet forslag om, at bestyrelsen indtil anden beslutning træffes, har bemyndigelsen.

Administrator bemærkede, at således som forslaget er formuleret, vil ændringsforslaget kunne rummes indenfor forslaget, idet forslaget ikke er begrænset til at omfatte perioden indtil næste generalforsamling.

Man enedes herefter om at omformulere forslaget således, at foreningens bestyrelse bemyndiges til at træffe beslutninger i henhold til Ejerlejlighedslovens § 8 i tilfælde af klager over ejere, indtil anden beslutning måtte blive truffet på ordinær generalforsamling.

Med denne ændring konstaterede dirigenten, at samtlige tilstedeværende ejere kunne stemme for forslaget, og at dette således var godkendt.

Ad 7.

De siddende bestyrelsesmedlemmer tilkendegav alle at modtage genvalg, dog bemærkede Jens Frydenvang, at denne gerne stillede sit kandidatur til disposition for et nyt bestyrelsesmedlem.

Foreningens medlemmer blev opfordret til at melde sig, men ingen af de tilstedeværende ønskede at deltage i bestyrelsesarbejdet.

Dirigenten konkluderede herefter, at bestyrelsen var genvalgt.

Bestyrelsen består således af følgende:

Michael Woller	Ved Sønderport 22, 5.tv.
Pernille Schmidt	Ved Sønderport 22, 5.th.
Martin Henriksen Rogne	Ved Sønderport 14, 5.th.
Maria Rosenbeck Møller	Ved Sønderport 18, 5.th.
Jens Frydenvang	Ved Sønderport 22, 5.th.

Ad 8.

Da Jens Frydenvang er indtrådt i bestyrelsen, og da Rasmus Overgaard Herrig, der blev valgt sidste år er fraflyttet, skal der vælges nye suppleanter til bestyrelsen.

Christine Norup, Ved Sønderport 18, 3.tv., tilkendegav, at hun gerne modtog valg som suppleant.

Da der ikke var yderligere kandidater til de 2 ledige poster, enedes man om at der alene vælges 1 suppleant og Christine Norup blev valgt.

Ad 9.

Som revisor blev genvalgt Beierholm Statsaut. Revisionspartnerselskab.

Ad 10.

Under eventuelt blev det påtalt, at der er mørtelklatter m.v. på adskillige vinduer i mange lejligheder. Bestyrelsen lovede at se nærmere på, hvorvidt der kan gøres noget herved og vil tage kontakt til rådgiver herom.

Man drøftede videre, om der eventuelt udenom foreningen skulle indgås en aftale om vinduespudsning, således at man søger at indhente et fordelagtigt tilbud evt via viceværtsfirma, som den enkelte ejer kan benytte sig af.

Bestyrelsen tilkendegav, at man vil se nærmere herpå og orientere via opslag i opgangene - eventuelt på hjemmesiden.

Det blev foreslået, at flytte gårddagen i tid, således at denne for fremtiden eventuelt afholdes den 1. lørdag i maj, eventuelt sidste lørdag i april.

Det blev påtalt, at containerne ikke må overfyldes og det blev henstillet, at man også bruger de bagerste containere, som typisk henstår halvfyldte.

Det bør undgås, at containere overfyldes og at disse står åbne af hensyn til rottefare.

Det blev foreslået, at afskærme for renovationsområdet, men det blev påpeget, at det skaber problemer for kørsel med cykel, såfremt man benytter udgangen ud til kollegiet.

Det blev påpeget, at storskrald ikke må placeres i gården, og skal henstilles i storskralderummet.

Der blev foreslået opstilling af glascontainere, men det blev oplyst, at der ikke er plads til en sådan og at der i øvrigt står en container, men kan bruge på kollegiets område.

Der blev forespurgt til cykeloprydning, og det blev oplyst, at der rent faktisk er sket cykeloprydning før jul, og at der løbende sker en sådan.

Det blev oplyst, at ejerforeningen ikke må opstille cykelstativer på fortovet.

Det blev oplyst, at låsen på køkkendøren i nr. 22 tit slås fra, og det blev overvejet, hvorvidt denne skal skiftes til en lås uden pal, således at denne ikke kan slås fra.

Da der ikke var yderligere bemærkninger, fik Michael Woller ordet og takkede de fremmødte for deltagelse i generalforsamlingen samt opfordrede de fremmødte til at blive tilbage og deltage i den videre generalforsamling i altanlauget.

Generalforsamlingen blev herefter hævet kl. 20.45.

Som referent:

Arne Linde Olsen

Som dirigent:

Maria Rosenbeck Møller

Som formand:

Micheal Woller