

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 2019, torsdag den 2. maj, 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) Valg af referent – bestyrelsen indstiller advokat Arne Linde Osen
- 3) Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år – herunder 1 års gennemgang af renoveringsprojektet.
- 4) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2018 med påtegning af revisor.
- 5) Forelæggelse og godkendelse af ordinært budget for 2019.
- 6) Orientering om skift af varmemålere.
- 7) Orientering om gårddag og affaldssortering.
- 8) Forslag om skift af dørtelefoner (se bilag) – finansieret over egenkapital
- 9) Orientering om det igangværende altanprojekt – herunder forslag til løsning omkring fremtidig nødvendig vedligehold.
- 10) Forslag fra medlemmer.
- 11) Valg af medlemmer til bestyrelsen – bestyrelsen modtager genvalg.
- 12) Valg af suppleanter til bestyrelsen – suppleanterne modtager genvalg.
- 13) Valg af revisor.
- 14) Eventuelt.

Foreningens formand Michael Woller bød velkommen.

Ad 1.

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

Det blev konstateret ved navneopråb, at følgende lejligheder var repræsenteret: Ejerlejlighed nr. 13, 17, 23, 24, 25, 28 (iht fuldmagt til Anton Braüner), 31, 39, 43, 44, 45, 47, 48, 55, 56, 65 og 72.

Videre var lejlighed 66 repræsenteret af Laura, dog uden fuldmagt. Der var således mødt 17 stemmeberettigede ejere ud af foreningens 75 ejerlejligheder.

Ad 2.

Som referent blev valgt administrator advokat Arne Linde Olsen.

Ad 3.

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

Michael Woller bemærkede, at driften for foreningen ikke havde givet de store udfordringer, idet der alene havde været tale om almindelig vedligeholdelse. I den forbindelse bemærkede Michael Woller, at den aftalte rutinemæssige malermæssige gennemgang af opgangene ikke var blevet udført i 2018, men foretages snarest, ligesom der fortsat er lidt arbejder i det store el-skab i kælderen samt ved kloakken i gården, der resterer.

Det sidstnævnte omkring kloakken i gården afventer dog, at altanprojektet bliver afsluttet.

I årets løb har bestyrelsen behandlet en støjklage begrundet i mere end normalt saxofonspil i en lejlighed, hvilket i øvrigt tidligere har været påklaget, samt at der var klaget over at lejligheden blev brugt som en slags øverum for et mindre band.

Udover dette har der ikke været klager over støj.

For så vidt angår husdyr bemærkede formanden, at der er en stigende tendens til at anskaffe sig husdyr, hvilket er tilladt i foreningen for mindre husdyr og dog efter forudgående ansøgning hos bestyrelsen.

Der er blevet afholdt gård dag med stor succes i foreningen med henblik på at gøre gården i stand til sommeren og afsluttet med grillfest.

Der er ikke planlagt en tilsvarende gård dag i 2019 grundet altanprojektet. Bestyrelsen overvejer dog om dette er muligt, når altansagen er endeligt afsluttet.

For så vidt angår gården udtrykte formanden tak til Lis Gramstrup for dennes indsats for at forskønne gården rent beplantningsmæssigt.

For så vidt angår renoveringssagen bemærkede formanden, at der har været afholdt 1-års gennemgang og at der ikke blev konstateret de store mangler i den forbindelse, dog henstår der 2 ting, nemlig afrensning af mørtelrester på vinduer, som skal fjernes med saltsyre samt el-arbejde i opgang 18, hvor lyser brændte konstant, men hvor det efter reparation nu er konstateret, at der ikke er lys på øverste etage.

Formanden bemærkede, at foreningen har fået henvendelser omkring vinduer, herunder hvorfor enkelte vinduer ikke er blevet skiftet i forbindelse med renoveringen.

I den forbindelse er det oplyst, at vinduerne er gennemgået, og at der alene er sket udskiftning/renovering efter en faglig vurdering, og at alle pt ikke udskiftede vinduer af fagmand er vurderet at kunne holde en ca 10-25 år yderligere uden problemer i f h t klimaskærmen.

Det blev oplyst, at foreningens ejere gerne må skifte vinduer for egen regning, dog under forudsætning af, at disse er af samme udseende som de nuværende.

Det blev oplyst, at bestyrelsen har besluttet at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan, og at denne er under udarbejdelse hos foreningens byggetekniske rådgiver Bang & Beenfelt.

I den forbindelse bemærkede formanden, at det er bestyrelsens opfattelse at vedligeholdelsen efter renoveringen nu er god, og at man ikke forventer de store udgifter i de kommende år.

For så vidt angår altanprojektet, blev det oplyst, at etape 2 er under udførelse.

Formanden udtrykte videre tak til Maria Rosenbeck Møller for dennes arbejde i bestyrelsen, idet Maria nu har valgt ikke at modtage genvalg og bemærkede, at bestyrelsen i øvrigt er en god og dynamisk bestyrelse, og at samarbejdet i denne fungerer godt.

Beretningen blev sat til debat, og der blev stillet spørgsmål til foreningens hjemmeside og opdatering af denne.

Bestyrelsen bemærkede, at hjemmesiden ikke er at betragte som et aktivt forum og at bestyrelsen i et vist omfang søger at holde denne opdateret, men at det ikke kan forventes, at denne er fuldt opdateret med nyheder, og at der derudover henvises til kontaktlister ophængt i opgangene, hvor de enkelte bestyrelsesmedlems ansvarsområde er nævnt, og til hvem der således kan rettes henvendelse til pr. mail.

Det blev bemærket, at der på hjemmesiden ikke er indlagt referat for ordinær generalforsamling 2018.

Der blev stillet spørgsmål til, om der påtænkes en altanrunde 3, og det blev oplyst, at det er op til ejerne selv at finde sammen, men at eventuelle interesserede kan henvende sig hos altanlauget.

Det blev foreslået, at der igen udarbejdes en beboermappe og uddeles til foreningens medlemmer med praktiske oplysninger i lighed med, hvad der tidligere har været gældende.

Da der ikke forelå yderligere bemærkninger, konstaterede dirigenten med generalforsamlingens tilslutning, at beretningen var taget til efterretning, og således godkendt.

Ad 4.

Administrator forelagde og gennemgik herefter årsregnskabet for 2018.

Regnskabet udviste et likviditetsmæssigt overskud på kr. 26.786, som i regnskabet er tillagt egenkapitalen, som herefter pr. 31. december 2018 andrager kr. 397.532.

For så vidt angår finansielle indtægter og udgifter bemærkede administrator, at foreningens driftskonto og lånet er etableret som en samlet kassekredit, hvorpå der således indgår ydelser på lånet fra de ejere, der ikke har indfriet deres forpligtelser i forbindelse med renoveringen samt foreningens normale driftsindtægter og hvorfra foreningens udgifter betales.

Med denne konstruktion får foreningen forrentet sin driftsmæssige likviditet og egenkapital med kassekreditrente, hvilket således i årets løb har betydet en nettoindtægt for foreningen på kr. 20.415.

Regnskabet blev herefter godkendt uden afstemning.

Ad 5.

Administrator fremlagde ordinært budget for 2019, hvor der budgetteres med uændret opkrævningsniveau i forhold til 2018, således at der hos foreningens 72 beboelseslejligheder opkræves samlet kr. 757.120 og hos foreningens 3 kælderejerlejligheder opkræves samlet kr. 28.274.

Budgettet blev godkendt uden afstemning.

Ad 6.

Michael Woller oplyste, at foreningen havde valgt at opsigte samarbejdet med Ista Clorius, idet det pågældende selskab flere gange havde glemt at få installeret de aftalte nye varmemålere og målere til vandforbrug.

På denne baggrund har foreningen valgt at skifte fordelingsselskab, og nu indgået aftale med selskabets Minol, som har planlagt udskiftning af målerne i september/oktober 2019. I den forbindelse er det nødvendigt, at Minol får adgang til samtlige lejligheder for at udskifte såvel målere på radiatorer og på brugsvandet – og gives der ikke umiddelbart adgang til den enkelte lejlighed vil adgangen blive etableret med låsesmed, hvor udgift hertil vil blive pålagt den pågældende ejer, idet alle målere skal skiftes.

De nye målere vil kunne fjernaflæses, hvorfor der ikke for fremtiden er behov for målerbesøg i den enkelte lejlighed, bortset fra hvis måleren er gået i stykker.

Dette betyder for øvrigt en besparelse på udgift til udarbejdelse af varme- og vandregnskab.

Da punktet blot var et orienteringspunkt, blev der ikke foretaget yderligere.

Ad 7.

Michael Woller supplerede kort det under beretningen anførte, og oplyste at altanerne forventes at være færdige i uge 30.

For så vidt angår affaldssortering er bestyrelsen ved at lave en guide, som skal hjælpe foreningens beboere med at sortere affald. P.t. afventer denne også altanprojektets færdiggørelse, idet ingen af containerne p.t. står på de pladser, hvor de plejer.

Det blev dog påpeget, at foreningens medlemmer skal sørge for at trykke papkasser sammen, så de ikke fylder samt at foreningen ikke har en glascontainer, hvorfor glas ikke må stilles ved siden af containerne og der henvises til glascontaineren placeret på kollegiets område.

Videre blev påpeget, at batterier skal i batteribeholderen, der forefindes ved kollegiet. Batterier kan ikke afleveres til kemiskabet.

Byggeaffald må ikke henstilles i gården, men skal afleveres på den nærliggende genbrugsplads, der er beliggende ved Ingo tanken. Såfremt foreningen opdager hvem der evt har henstillet byggeaffaldet vil omkostninger til bortskaffelse og bortkørsel blive opkrævet overfor den pågældende.

Storskrald skal placeres i storskraldrummet og med hensyn til farligt affald, kan dette stilles ved siden af skabet, hvorefter viceværten stiller affaldet ind i skabet.

Afhensyn til kommende gårddag, blev det foreslået, at denne afholdes den første lørdag i juni, og det blev aftalt, at denne således afholdes næste gang

lørdag, den 6. juni 2020

Formanden bemærkede dog, at bestyrelsen ikke vil udelukke, at der indkaldes til en gårddag senere på året i 2019, når altansagen er afsluttet, men egentlige planer herom er p.t. ikke truffet.

Da punktet var et orienteringspunkt, blev der ikke foretaget yderligere.

Ad 8.

Bestyrelsen stillede forslag om udskiftning af dørtelefoner til et nyt anlæg.

Michael Woller motiverede forslaget og bemærkede, at bestyrelsen havde vurderet, at det produkt, der anbefales, er det bedste på markedet p.t.

Det blev oplyst, at eventuelle efterfølgende reparationer i egen lejlighed ikke er omfattet af forslaget.

Efter en kort debat, som primært var positivt i forhold til forslaget, enedes man om at sætte forslaget under afstemning, og dirigenten konstaterede følgende afstemningsresultat:

16 stemte for forslaget, ingen stemte imod og 1 tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

Dirigenten konkluderede, at forslaget herefter var vedtaget, herunder udgift til etablering afholdes som en ekstraordinær udgift over egenkapitalen.

Ad 9.

Jens Frydenvang orienterede om det igangværende altanprojekt, og bekræftede at efter planen forventes altanerne at være færdigetableret i uge 30 – og at pladsen herefter vil blive ryddet hvor tidshorizonten dog pt er lidt usikker.

P.t. foretages opsætning ved opgang 22.

Det blev oplyst, at man i altanlauget har drøftet afskærmning på altanerne, herunder at kræve afskærmning på alle altaner, og således også altaner omfattet af etape 1.

Administrator har dog meddelt, at det ikke er muligt at pålægge altanejerne fra etape 1 at få opsat en afskærmning, idet dette krav ikke forelå i sin tid.

Jens Frydenvang oplyste dog, at stort set alle altanejere i etape 2 har valgt at tilkøbe afskærmning.

For så vidt angår driften, bemærkede Jens Frydenvang, at altanlauget vil foreslå, at driften bliver varetaget af ejerforeningen, og i det omfang at der vil være driftsmæssige udgifter, at ejerforeningen opkræver disse hos de pågældende ejere, der er medlemmer af altanlauget.

Dette betyder, at der ikke i altanlauget vil blive udarbejdet et budget og opkrævet bidrag samt aflagt regnskab ud over byggeregnskab for etape 2.

Det blev godkendt at ejerforeningen herefter varetager den nævnte funktion.

Da punktet i øvrigt var et orienteringspunkt, blev der ikke foretaget yderligere.

Ad 10.

Der forelå ikke forslag.

Ad 11.

Michael Woller bemærkede, at i henhold til vedtægterne er den samlede bestyrelse på valg hvert år, og at bestyrelsen modtager genvalg, dog ikke Maria Rosenbeck Møller.

Jens Frydenvang bemærkede, at denne gerne vil modtage valg som suppleant, således at Pernille Schmidt kan fortsætte som bestyrelsesmedlem.

Christine Norup tilkendegav, at hun modtager valg til bestyrelsen og Line G. Rasmussen tilkendegav at modtage valg til bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede herefter, at der var sket genvalg/nyvalg, således at bestyrelsen består af følgende:

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26

Side 8

Michael Woller	Ved Sønderport 22, 5.tv.
Pernille Schmidt	Ved Sønderport 22, 5.th.
Martin Henriksen Rogne	Ved Sønderport 14, 5.th.
Christine Norup	Ved Sønderport 18, 3.tv.
Line G. Rasmussen	Ved Sønderport 18, 3.th.

Ad 12.

Som suppleant blev valgt

Jens Frydenvang Ved Sønderport 22, 5.th.

Ad 13.

Som revisor blev genvalgt Beierholm Statsaut. Revisionspartnerselskab.

Ad 14.

Under eventuelt fremkom igen ønske om opdatering af hjemmesiden, hvilket bestyrelsen lovede at se nærmere på.

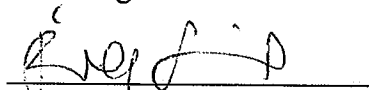
Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.20.

Som referent:



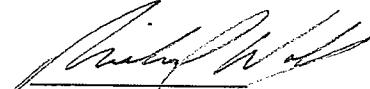
Arne Linde Olsen

Som dirigent:



Pernille Schmidt

Som formand:



Michael Woller