

Referat fra ordinær generalforsamling i Foreningen af ejerlejlighedsejere i Ejendommen matr. nr.
281 Udenbys Vester Kvarter

2020
onsdag, den 10. juni 2019, kl. 19.30

i fri luft på terrassen i ejendommens gård.

**Skulle vejret ikke være med os, afholder vi i stedet generalforsamlingen
på adressen**

Valdemarsgade 1 B, første sal t.h. hos Allan Olsson

Dagsorden for generalforsamlingen var som følger:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Årsrapport 2019 og status med påtegning af revisor
4. Forslag fra bestyrelse og medlemmer

Hvis der indføres negativ rente på foreningens bankindestående, bemyndiges bestyrelsen til at anbringe en del af indestående i sikre obligationer eller lignende tilgodehavender.
5. Bestyrelsens forslag til budget for 2020
6. Aflæggelse af regnskab for fællesvaskeriet
7. Valg af mindst 3 medlemmer til bestyrelsen. Henrik, Ninna, Anita, Lars og Allan genopstiller
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt
 - a. Drøftelse af iværksættelse af mindre vedligeholdelsesarbejder så som
 - i. Opfriskning af nederste del af facade til gården
 - ii. Pudsning og maling af portindgang og belysning i samme
 - iii. Pudsning og maling af nedgang til cykelkælder samt maling af sokkel
 - iv. Pudsning og maling af terrassens fundament og stillingtagen til tilmuret kældernedgang
 - v. Maling af plankeværk
 - vi. Behandling af terrassegulv

- vii. Afbankning af puds i cykelkælder og reparation af gulv samme sted
 - viii. Pudsning af udvalgte steder i kælderen
- b. Drøftelse af forbedring af medlemmernes affaldssortering

Årsrapport for 2019 og budgetforslag for 2020 var vedlagt indkaldelsen.

Fremmødt var Michelle Mean, 1a, 4.th, Henrik Søchting 1b, 2. tv, Benjamin Salamon 1b, 3. th, Lars Jepsen 1b, 2 th, Allan Olsson 1b, 1. th, Line Møller 1A, 1. th, Teresa Hornbæk og Søren Hornbæk 1a, 1tv, Ninna Brenøe 1a, st tv, Birgit Holm 1a, 1. th samt Mikkel Thams 1b, 1. tv.

1. Valg af dirigent og referent

Shalaleh Momeni (repræsentant for administrator) blev valgt som dirigent.

Lars Jepsen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i overensstemmelse med foreningens vedtægter jf. indkaldelse ved e-mail af 27. maj 2020.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesformand, Allan Olsson konstaterede indledningsvist, at der har været afholdt 8 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling.

Bestyrelsen beretning var som følger:

”Som opfølgning på sidste generalforsamling har bestyrelsen bestilt yderligere rengøring af trappeopgangene så der foretages halvårslige hovedrengøringer, d.v.s. al rengøring bortset fra trappevask.

Ventilationsanlæggene i vandpibecaféen og i Pho Saigon støjer for meget, og Miljøforvaltningen i kommunen er på sagen. Der foreligger ikke noget om at problemerne er løst.

Der er foretaget enkelte udbedringer i ejendommen så som udskiftning af belysning i opgangen 1 B og belysning i gården. Gulvet i skralderummet er blevet støbt om, så det er plant og mere modtageligt for rengøring.

Opgangene 1 B og nr. 83 blev malet i begyndelsen af 2019. Den ene regning figurerer i regnskabet for 2019, mens den anden kom på 2018-regnskabet.

I den kommende tid forestår der et arbejde med pudsning af vores facade ind til naboejendommen, Vesterbrogade 81, og udskiftning af fire tagvinduer.”

Bemærkninger til beretningen

Der blev spurgt ind i til status vedr. støj og lugtgener fra vandpibecaféen. Bestyrelsen er ikke selvstændig part i sagen, men kunne oplyse at målinger fra Miljøforvaltningen pt. er udsat grundet covid-19. Vandpibecaféen har dog oplyst at der opsættes en ny motor og støjsvag motor til udluftningsanlægget.

Der blev kvitteret for det øgede rengøringsniveau.

3. Årsrapport 2019 og status med påtegning af revisor

Shalaleh Momeni som repræsentant for administrator gennemgik kort regnskabet. Bestyrelsens bemærkninger til regnskabet var som følger:

- Foreningen hensætter hvert år 162.000 kr. til vedligeholdelse af ejendommen.
- Regnskabet er tilfredsstillende, idet de samlede udgifter er i niveau med det budgettede.
- Restancerne er rimelige, og bestyrelsen ser ikke noget faretruende heri.
- Likvid beholdning på over 1,1 mio., der bl.a. kan anvendes til større projekter, som fx nyt tag, vinduer, rør.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet og regnskabet blev godkendt.

4. Forslag fra bestyrelse og medlemmer

Bestyrelsen havde stillet følgende forslag:

Hvis der indføres negativ rente på foreningens bankindestående, bemyndiges bestyrelsen til at anbringe en del af indestående i sikre obligationer eller lignende tilgodehavender.

Forslaget blev trukket af bestyrelsen, da det fremgår af vedtægterne at "Foreningens midler skal opbevares i bank, sparekasse eller på postgiro". Bestyrelsen bemyndiges til at afsøge muligheder indenfor vedtægterne. Bestyrelsen vil derfor gå i forhandling med vores nuværende bank omkring muligheden for at få mindsket rentebetalingen eller alternativt afdække mulighederne for et bank-skifte.

En ejer bemærkede at det nok er et spørgsmål om tid inden de øvrige banker vil iværksætte lignende tiltag, hvorfor et bankskifte bør overvejes nøje ift. til omkostninger herved.

5. Bestyrelsens forslag til budget for 2020

Budgetforslaget for 2020 indeholdt en stigning i fællesbidraget på 22.000 kr. til samlet 705.000 kr. Dette skyldes de øgede udgifter til rengøring og vicevært, hvormed det forsat forventes muligt at hensætte 162.000 kr. til større vedligeholdelsesarbejdet i fremtiden i lighed med tidligere år.

Der var ikke spørgsmålet til budgettet og det blev godkendt.

6. Aflæggelse af regnskab for fællesvaskeriet

Nina redegjorde kort for regnskabet for fællesvaskeriet. Vaskeriet kører i et særskilt vaskelaug, hvis økonomi er adskilt fra foreningens. Der opkræves 5 kr. pr. vask til vedligeholdelse af maskiner samt betaling for vand og el. Der opkræves et depositum på 1500 ved tilmelding til foreningens vaskelaug.

7. Valg af mindst 3 medlemmer til bestyrelsen.

Henrik Søjchting, Ninna Brenøe, Anita Holst Sørensen, Lars Jepsen, Allan Olsson, Line Møller og Birgit Holm blev valgt til bestyrelsen.

8. Valg af suppleanter

Der blev ikke valgt suppleanter, da bestyrelsen overstiger de påkrævede 3 medlemmer jf. vedtægterne

9. Valg af revisor

Det blev foreslået, at foreningens nuværende revisor genvælges. Revisor blev genvalgt.

10. Eventuelt

- a) Bestyrelsen redegjorde kort for dens tanker vedr. mindre vedligeholdelsesarbejder. Der blev udtrykt ønske om at se på porten ind til gården samt gavlmaleri ud mod Valdemarsgade. Bestyrelsen tager det med i det videre arbejde. Det blev besluttet at genindføre en fælles arbejdsdag d. 6. september 2020. Det blev indstillet, at der fremadrettet bør være en tovholder, der skal stå for uddeling af opgaver mv. på arbejdsdagen.
- b) Den nuværende affaldssortering blev kort drøftet og bestyrelsen går videre med at se på optimeringsmuligheder, herunder opsætning af skilte i skralderum og håndtering af pap
- c) Et medlem har fremsat ønske om at etablere en tagterrasse på Vesterbrogade 83. Et eventuelt frasalg vil jf. vedtægterne kræve en godkendelse på en generalforsamling med 2/3 deles flertal. Såfremt forslaget ønskes behandlet skal der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvilket kræver tilslutning fra en fjerdedel af foreningens medlemmer jf. vedtægterne.
- d) Et medlem gjorde opmærksom på problemer med skrald fra Burger Palace. Bestyrelsen har løbende dialog med Burger Palace bl.a. vedr. scootere og vil tage problemet med her.
- e) Et medlem gjorde opmærksom på, at hoveddøren i Valdemarsgade 1A ikke altid lukker ordentligt. Viceværten er opmærksom på problemet og justerer løbende dørpumpen.
- f) Et medlem stillede forslag om at få smudsmåtter i opgangene. Bestyrelsen vil tage det med i den løbende evaluering af rengøring i opgangene.

Der var ikke yderligere til Eventuelt.

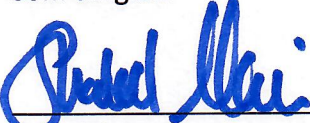
Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev herefter ophævet.

For referat


Lars Jepsen

Som dirigent


Shalaleh Momeni