Foreningen af ejerlejlighedsejere i Ejendommen

matr. nr. 281 Udenbys Vester Kvarter

**Referat ordinær generalforsamling**

Tirsdag den 4. april 2017 kl. 19.30

hos Allan Olsson, Vesterbrogade 38, andel sal

**Fremmødte**: Cecilie (1A, 4. tv.), Ninna (1A, st. tv.), Katrine og Michael (83, 3. th.), Michelle og Niels (1A, 4. th.), Hanne og Louise (1A, 1. th.), Jesper (1B, 3. th.), Lars (1B, 2. th.), Martin (1B, 5. th.) og Allan (1B, 1. th.) – i alt 9 ud af 34 ejerlejligheder.

**Gæster**: Claus Groth Christoffersen fra Højmark Groth Ejendomsadministration ApS.

**Dagsorden**:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Årsregnskab 2016 og status med påtegning af revisor.
4. Forslag fra bestyrelse og medlemmer:

4.a. Ejerne af lejlighederne beliggende Valdemarsgade 1 A første sal til venstre og til

højre kan opsætte altaner i samme stil som dem der allerede er opsat. Forslaget

skal vedtages med simpelt flertal efter vedtægternes § 25 jfr. § 7.

4.b. Der afholdes en arbejdsdag søndag den 28. maj kl. 11.

1. Bestyrelsens forslag til budget for 2017.
2. Aflæggelse af regnskab for fællesvaskeriet.
3. Valg af mindst 3 medlemmer til bestyrelsen. Philip, Henrik, Ninna, Anita, Lars og Allan genopstiller.
4. Valg af suppleanter.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelt.

**Pkt. 1)** Claus fra Højmark Groth blev enstemmigt valgt til dirigent og referent.

Claus takkede for valget og kontrollerede indledningsvis, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med foreningens vedtægter, samt at den var beslutningsdygtig.

**Pkt. 2)** Der har i det forløbne år været afholdt 9 bestyrelsesmøder.

I august blev der indrettet café i nr. 83, hvor der senest havde været udsalg af lædertøj, hvorefter lokalerne i lang tid henstod ubenyttede. Ved lejerens henvendelse til bestyrelsen oplyste han ikke at forretningskonceptet hvilede på at der i caféen skulle ryges vandpiber. Det har siden givet anledning til klager over røglugt i de nærliggende beboelseslejligheder, støj fra en blender og rygning på fællesarealer. Bestyrelsen har haft gentagne samtaler med caféindehaveren Ahmed, hvilket dog - hans samarbejdsvenlige attitude til trods - ikke har giver større resultater. Vi er bekendt med at Arbejdstilsynet og Miljømyndigheden har oprettet sager på caféen, som ikke overholder rygeloven og det krav der findes mod udbredelse af tobakslugt. Dette har særligt været slemt for de nærmestboende, i dele af gården og i trappeopgangene. Der har fra caféen også været gener i form af høj musikafspilning. Senest har caféen for bestyrelsen forelagt en plan for luftudsugning af caféområdet med udtag gennem sidebygningens sydgavl og anbringelse af et ca. tredive centimeter rør der føres op over tagkanten. Det er bestyrelsens opfattelse at dette ikke vil lovliggøre caféen i relation til rygeloven, at det er usikkert om alle lugtgener herved kan fjernes og at ventilationen kan medføre støjgener. Bestyrelsen overvejer om foreningen overhovedet skal acceptere at der indrettes en vandpibecafé i ejendommen, og om denne indretning skal forfølges over for ejeren, Poul Christensen.

Vandskaden på tredje og fjerde sal i nr. 83, som vi troede løst med reparationen af tag og mur på ejendommen nr. 81 har, vist sig at have andre eller konkurrerende årsager. Beboerne er stadig generet af fugt på muren ind mod nr. 81 og på en del af den tilstødende gavlmur. Nye undersøgelser af muren i femtesalslejligheden har ikke givet noget resultat, og der forestår snarligt et besøg med håndværker i de lejligheder i nr. 81 som vender ind mod vores ejendom. I nr. 1 b har der igen været en vandskade fra utætte rør. Der er sket anmeldelse til vores forsikringsselskab som har udbedret følgerne. Det giver anledning til overvejelse om vi kan undgå denne form for skade ved udskiftning af rør som måtte været tæret i et sådant omfang at de kan blive akut utætte.

Vi har endeligt fået overført det fælles TV-signal til individuelt, hvor hvert medlem kan tegne abonnement hos You See. Vores internetudbyder Fiberby har tilbudt at øge hastigheden fra 100 MB til 200 for en beskeden forhøjelse på 10 kr. om måneden, hvilket vi har accepteret. Vores varmeanlæg har haft en for høj tilbageløbstemperatur, som er blevet rettet ved udskiftning af varmeveksleren. Året er gået uden de store reparationer, så regnskabet er rigtig tilfredsstillende.

Der var herefter en række spørgsmål til bestyrelsen, hvorunder bl.a. lugtproblemerne fra Caféen blev berørt og at bl.a. 5. sal’s lejligheder også har haft røglugt. Bestyrelsen oplyste, at der arbejdes målrettet med brugbare løsninger.

**Pkt. 3)** Claus gennemgik årsrapporten for 2016 og der blev svaret på spørgsmål. Herunder blev der bl.a. spurgt ind til forbrug af elektricitet i fællesområderne, idet disse var steget markant. Bestyrelsen er opmærksom på stigningen og er i gang med at undersøge årsagen hertil.

Årsrapporten blev herefter enstemmigt vedtaget.

**Pkt. 4)** Bestyrelsen gennemgik forslag 4.a.

Der var 8 stemmer for forslaget og 1 stemme i mod.

Forslaget blev dermed vedtaget.

Bestyrelsen gennemgik herefter forslag 4.b.

Generalforsamlingen var enige i, at afholde **arbejdsdag den 28. maj 2017 kl. 11**.

**Pkt. 5)** Claus og bestyrelsen gennemgik budgettet for 2017.

Jesper oplyste, at han ikke kan anbefale, at foreningen fortsat bruger BBB VVS som fast VVS-håndværker i ejendommen. Han ønsker ikke at gøre brug af dem i sin ejerlejlighed. Andre ejere, meddelte til gengæld om tilfredsstillende samarbejdet med BBB VVS.

Fremtidige omkostninger til evt. udskiftning af vandrør (jfr. problemstilling omtalt i bestyrelsens beretning), blev diskuteret. Såfremt der ikke opstår for store problemer forinden, er det bestyrelsens hensigt at afvente en større udskiftning til år 2023, så det falder sammen med evt. regelændringer i forbindelse med en ny kommunal vandforsyningsplan.

Budgettet lagde op til et uændret ejerforeningsbidrag frem til næste generalforsamling.

Budgettet for 2016 blev enstemmigt vedtaget.

**Pkt. 6)** Ninna aflagde regnskab for vaskeriet.

Regnskabet medsendes til orientering sammen med referatet.

**Pkt. 7)** Philip havde meddelt at han alligevel ikke ville genopstille. Jesper ønskede at indtræde i bestyrelsen. Den således ændrede bestyrelse blev enstemmigt valgt. Bestyrelsen bestå herefter af:

Henrik Søchting, Ninna Brenøe, Anita Holst Sørensen, Lars Jepsen, Allan Olsson og Jesper Pedersen

**Pkt. 8)** Ingen valgt, da der ikke blev opstillet kandidater.

**Pkt. 9)** Revisionsfirmaet Axel Gram I/S blev enstemmigt valgt.

**Pkt. 10)** Under eventuelt blev følgende emner diskuteret:

* Cecilie havde et større jernrør placeret i kælderen, som hun gerne vil af med. Generalforsamlingen var enige om, at det bliver klaret på den kommende arbejdsdag.
* Der blev spurgt om alle ejerlejligheder have et loftrum. Ifølge bestyrelsen har man enten et loftrum eller et kælderrum.
* I kælderen i 1B forefindes efterladte lamper mv. uden for kælderrum. Viceværten Mads sætter opslag op herom, med mindre de bliver fjernet forinden.
* I forbindelse med information om ejerforeningen, blev alle informeret om, at foreningen har en hjemmeside; www.vestervalde.dk.

Claus erklærede herefter den ordinære generalforsamling for afsluttet og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Claus Groth Christoffersen

NB: Referatet er tillige gennemgået og godkendt af bestyrelsen.