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

**tirsdag, den 9. april 2019, kl. 19.30**

**på adressen**

**Valdemarsgade 1b, første sal, hos Allan Olsson**

Dagsorden for generalforsamlingen var som følger:

1. Valg af dirigent og referent,
2. Bestyrelsens beretning,
3. Årsrapport 2018 og status med påtegning af revisor,
4. Forslag fra bestyrelse og medlemmer,

Ingen

1. Bestyrelsens forslag til budget for 2019,
2. Aflæggelse af regnskab for fællesvaskeriet,
3. Valg af mindst 3 medlemmer til bestyrelsen. Henrik, Ninna, Anita, Lars, Louise og Allan genopstiller,
4. Valg af suppleanter,
5. Valg af revisor,
6. Eventuelt.

Årsrapport for 2018 og budgetforslag for 2019 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, Louise Møller 1A, 1. th, Teresa Hornbæk og Søren Hornbæk 1a, 1tv, samt Mikkel Thams 1b, 1. tv.

1. **Valg af dirigent og referent**

Henrik Søchting blev valgt som dirigent.

Louise Møller blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og i overensstemmelse med foreningens vedtægter jf. indkaldelse ved e-mail af 26. marts 2019.

1. **Bestyrelsens beretning**

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

Bestyrelsen beretning var som følger:

”Driften af Café Wood har været et gennemgående tema for bestyrelsens arbejde. Der har været og er fortsat gener i form af lugt og af støj fra ventilationen. To beboere kar klaget til Miljøforvaltningen over sidstnævnte. Hvad angår lugt har vi bedt caféindehaveren om at få renset udluftningen for røg, hvilket han har erklæret sig villig til. Bestyrelsen har endvidere drøftet betingelserne for at foreningen kan kræve ventilationssystemet nedtaget såfremt 1) ventilationsanlægget ikke anvendes og 2) hvis ikke offentligretlige krav kræver.

Renholdelse af såvel vores for- som bagtrapper har været undersøgt uden noget endeligt resultat. Bestyrelsen har fundet at de tilbud vi har modtaget, har været for dyre. Beslutningen er blevet udskudt til efter maling af fortrapperne, men bestyrelsen arbejder videre med at få en aftale i stand.

Fortrapperne i nr. 83 og i nr. 1 B er blevet malet omkring årsskiftet 2018/2019, mens trappen i nr. 1 A er blevet pletmalet, da den var mindre slidt en de to andre trappeopgange. Beboerne har været inddraget i valg af farver.

Vi har haft to vandskader i nr. 83, hvoraf den ene skal dækkes af vores forsikring. Den anden var forårsaget af en håndværker, hvorfor dennes arbejdsgivers forsikring tager sig af denne erstatning.

I nr. 83 har der været et tilfælde af væggelus, som foreningen – efter ejers forgæves forsøg på bekæmpelse – er gået ind i. Angrebet skulle efter ejers udsagn være standset. Der er ikke konstateret spredning til andre lejligheder.

Den årlige arbejdsdag i september havde at så ringe fremmøde, at den blev aflyst. Bestyrelsen stiller forslag om, at afholdelsen heraf ændres. Forslaget af ændring heraf blev udskudt til behandling og afstemning under Eventuelt.

Bestyrelsen er gået i gang med at prioritere mindre vedligeholdelsesarbejder, som foreløbig er opgjort til:

* Opfriskning af nederste del af facade til gården
* Pudsning og maling af portindgang og belysning i samme
* Pudsning og maling af nedgang til cykelkælder samt maling af sokkel
* Reparation af lys i gården
* Pudsning og maling af terrassens fundament og stillingtagen til tilmuret kældernedgang
* Maling af plankeværk
* Hul i tagrende (er mandag den 8. blevet ordnet)
* Behandling af terrassegulv
* Afbankning af puds i cykelkælder og reparation af gulv samme sted som følge
* Pudsning af udvalgte steder i kælderen

Bestyrelsen har prioriteret tætning/udskiftning af tagrende som det mest presserende.”

*Bemærkninger til beretningen*

Det blev bemærket, at der i særdeleshed var behov for at renovere gulvet i kælderen. Bestyrelsen svarede, at dette også er en del af bestyrelsens poster for næste bestyrelsessår.

Der blev stillet forslag om, at mange af de mindre ting kunne tages hånd om tingene til foreningens arbejdsdag. Bestyrelsen samstemte, men bemærkede at problemet består i, at fremmødet til sidste arbejdsdag var meget lavt. Der blev talt om, hvorvidt man skal forsøge at gøre det til en foreningsdag med grillarrangement. Behandlingen af forslaget blev udskudt til Eventuelt.

1. **Årsrapport 2018 og status med påtegning af revisor**

Bestyrelsesformanden bemærkede, at administrator måtte melde fra til generalforsamlingen som følge af akut sygdom.

Bestyrelsesformanden gennemgik herefter regnskabet. Bestyrelsens bemærkninger til regnskabet var som følger:

* Foreningen hensætter hvert år 162.000 kr. til vedligeholdelse af foreningen.
* 15.000 kr. overføres til næste år.
* Samlet overskud er 177.000 DKK.
* Bestyrelsesformanden konstaterede, at regnskabet er tilfredsstillende, idet foreningen ikke har haft større udgifter end budgetteret med.
* Restancerne er rimelige, og bestyrelsen ser ikke noget faretruende heri.
* Likvid beholdning på over 1 mio., der bl.a. kan anvendes til større projekter, som fx nyt tag, vinduer, rør.

Det bemærkedes vedrørende foreningens rør, at bestyrelsen holder øje med rørene, der løbende repareres og udskiftes.

*Spørgsmål til regnskabet*

1. En beboer spurgte til, om der er tilstrækkelig polstring til at klare de mulige omkostninger.

Bestyrelsen svarede ”ja”, og konstaterede at vedligeholdelsesposten er den eneste post, hvor der det sidste år har været overforbrug. Det påpegedes her, at en stor del af udgifterne til denne post skyldes betaling af maler for den ene opgang. Betaling for maling af anden opgang bliver overført til næste regnskabsår og vil derfor figurere på dette regnskab i stedet.

1. En beboer spurgte til, hvad foreningen tidligere har optaget af lån og med hvilket formål

Bestyrelsens svarede, at der for en række år siden blev optaget et lån, der var på over 1. mio., der skulle anvendes til facade og gadedøre. Bestyrelsen bemærkede, at foreningen til samme formål selv havde opsparet 500.000 kr.

Der var ikke flere kommentarer til regnskabet.

1. **Forslag fra bestyrelse og medlemmer**

Der var ikke forslag fra bestyrelse og medlemmer, men en ejer bemærkede, at der manglede referater fra årets bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen vil iværksætte, at disse referater vil blive lagt op fremadrettet.

1. **Bestyrelsens forslag til budget for 2019**

Det blev foreslået, at 162.000 kr. hensættes til brug for den vedligeholdelsesliste, som fremgår af bestyrelsens beretning. Det blev i den forbindelse bemærket, at det er bestyrelsens håb, at den pågældende liste vil blive nedbragt i løbet af de næste 2-3 år.

*Bemærkinger til budget*

En ejer bemærkede, at forsikring er en stor post. Der blev i den forbindelse spurgt til, hvad forsikringen omfatter.

Bestyrelsen forklarerede indledningsvist, at forsikringen giver fuld dækning, men at der er tale om en standardforsikring. Det pointeredes, at foreningen har en lav selvrisiko på 4.000 kr. for vandskader, og bestyrelsesformanden bemærkede, at der er mulighed for, at denne selvrisiko vil stige som følge af de mange vandskader i foreningen. Det blev oplyst, at ejerforeningens forsikring omfatter rør- og vandskader fra lodrette rør, mens det påhviler den enkelte ejer at vedligeholde de vandrette rør.

Budgettet blev godkendt.

1. **Aflæggelse af regnskab for fællesvaskeriet**

Bestyrelsesformanden forklarerede, at der opkræves 5 kr. pr. vask til vedligeholdelse af maskiner og betaling af vand, og at der opkræves et depositum på 1500 ved tilmelding til foreningens vaskelaug.

1. **Valg af mindst 3 medlemmer til bestyrelsen. Henrik, Ninna, Anita, Lars, Louise og Allan genopstiller.**

Samtlige af de opstillede blev genvalgt.

1. **Valg af suppleanter**

Der er ikke indstillet suppleanter.

1. **Valg af revisor**

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

1. **Eventuelt**
2. En ejer fra 1A gjorde opmærksom på, at vedkommende er generet af opgangens vaske- og tørretumbler. Der blev spurgt til, om der er tidsmæssige regler for, hvornår der må vaskes.

Bestyrelsen gjorde i den forbindelse opmærksom på foreningens husregler, hvor det fremgår af § 9, at støjende adfærd er ikke tilladt for åbne vinduer og må i øvrigt ikke være til væsentlig gene for beboerne, og at der mellem klokken 23 og 08 (i weekender og på helligdage kl. 09) skal der tages særligt hensyn. (Link til foreningens Husregler <http://vestervalde.dk/regler.html>)

Bestyrelsen henstillede til, at vedkommende beboer spørger i opgangen eller sætter en seddel i opgangen.

1. En beboer spurgte til, om der generelt er problemer med fremmålstemperaturen.

Det konstateredes, at der ikke var nogle af de fremmødte, der oplevede lignende problemer.

1. Bestyrelsesformand Allan Olsson stillede forslag om, at foreningens arbejdsdag ændres.

Der var bred enighed på generalforsamlingen om, at tilslutningen for i år er større. Det blev indstillet, at der fremadrettet bør være en tovholder, der skal stå for uddeling af opgaver mv. på arbejdsdagen. Det blev indstillet, at der skulle være planlagt mere, der kunne styrke fællesskabet under arbejdsdagen. Det blev indstillet, at der skulle laves en tilmelding evt. som event på Facebook.

Forslaget om at ændre format blev nedstemt, men bestyrelsen vil fremadrettet arbejde mod mere struktur, hygge og en tilmelding.

1. Der blev stillet forslag om valg af ny administrator som følge af manglende fremmøde på generalforsamling for andet år i træk.

Bestyrelsen konstaterede, 1) at det var svært at indhente bedre tilbud, 2) at den nuværende administrator er god til at få indkrævet restancer, 3) er hurtige til at give respons, og 4) at man foruden det manglende fremmøde er godt tilfreds med administrators arbejde.

Forslaget blev herefter nedstemt.

1. Der blev spurgt til almindelig vedligeholdelse.

Bestyrelsen henviste til listen over vedligeholdelsesarbejder i bestyrelsens beretningen.

1. Der blev spurgt til den generelle rengøring i foreningen.

Ejeren efterspurgte en general rengøringsplan. Det blev indstillet, at fejning af trapper skulle erstattet af støvsugning, og at linoleum bør behandles.

Bestyrelsen bemærkede, at rengøring er et punkt, bestyrelsen har på sin liste over næste års arbejde. Der pågik drøftelser om, hvorvidt rengøringen af foreningen skal foretages af professionelle eller foreningens vicevært. Bestyrelsen forklarede, at der har været indhentet tilbud på halvårlig rengøring udefra, som bestyrelsen dog fandt at være for dyre. Der var enighed om, at bestyrelsen skal fortsætte sin søgen efter professionel rengøring i det nye bestyrelsesår.

1. En beboer indstillede til, at foreningens beboere skal være opmærksomme på, at porten ikke altid lukkes helt, men at dette kan afhjælpes, hvis blot foreningens beboere er opmærksomme herpå.

Der var ikke yderligere til Eventuelt.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev herefter ophævet.