

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

**onsdag, den 9. juni 2021, 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 2020 og status med påtegning af revisor
4. Forslag fra bestyrelse og medlemmer
  - a. Ejerne af ejerlejligheden Vesterbrogade 83 femte sal t.v. foreslår følgende vedtagelse: Ejerne tillades at etablere en tagterrasse på taget over deres lejlighed. Tegning er bilagt denne indkaldelse. Bestyrelsen bemærker til dette forslag at det forudsætter at forslagsstilleren erhverver en del af det fælles areal. En overdragelse vil kræve kvalificeret flertal herfor på mindst 2/3 af foreningens medlemmer opgjort efter fordelingstal. Bestyrelsen efterlyser om forslagsstilleren vil betale for at erhverve en del af fællesarealet.
  - b. Ejeren af lejligheden Valdemarsgade 1 B tredje sal t.h. foreslår følgende vedtagelse: Ejeren tillades at etablere en fransk altan i gavlen. Udformningen fremgår af bilag der er vedlagt denne indkaldelse.
  - c. Bestyrelsen bemyndiges til at begynde på en udskiftning af ejendommens vandrør.
5. Bestyrelsens forslag til budget for 2021
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 forbedring af medlemmernes affaldssortering
- b. Oversigt over hvem der bruger hvilke pulterrum

Årsrapport for 2020 og budgetforslag for 2021 var vedlagt indkaldelsen.

Fremmødt var:

Vesterbrogade 83 2tv (Barbara Haas og Carl Frederik Al), 3th (køber til Katrine Mortensen og Michael Svendsens lejlighed uden fuldmagt fra nuværende ejer), 5tv (Stine Buhl og Michael Christensen), 5th (Andreas Foss)

Valdemarsgade 1a sttv (Ninna Brenøe), stth (Ann Sofie Pedersen og Victor Roer), 1tv (Søren Svendsen), 4th (Niels Pedersen)

Valdemarsgade 1b 1tv (Jesper With), 1th (Allan Olsson), 2tv (Henrik Søchting), 2th (Lars Jepsen), 3th (Jacob Salamon og Pernille Halberg), 4th (Timothy Evison og Caroline Baron), 5tv (Frodi Gregersen og Elisabeth Downey), 5th (Martin Dahl)

## **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 25. maj 2021.

## **2. Bestyrelsens beretning**

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

Bestyrelsen beretning var som følger:

Vi havde på vores arbejdsliste nogle forhold der gerne skulle ordnes. Af det, der ikke er nået, kan nævnes reparation af fire tagvinduer og reparation af døre der ikke lukker så godt. Den tømrer, der

er sat på opgaven, har tilsyneladende ikke haft tid, så vi må nok erkende at en anden bør sættes på opgaven. Til gengæld har vi haft en murer til at pudse porten, nedgangen til cykelkælderens, mur ved terrasse og en tilmuret døråbning. Terrassegulvet er også blevet behandlet.

Bestyrelsen har fået et overslag på knap 50.000 kr. + moms for pudsning af mur ind til naboen i Kaalundsgade og vil prøve at få et tilbud på samme arbejde.

Porten er blevet udsmykket med malerier, hvilket har været et ønske gennem nogen tid.

Der har generelt været gener fra foreningens to erhvervsvirksomheder i form af støj fra deres ventilationsanlæg samt støj generelt fra café Wood, nu Wish.

Vi har afholdt en ekstraordinær generalforsamling for at ændre vedtægterne, så det ville være muligt at anbringe foreningens midler med henblik på at undgå negativ rente. Fremmødet på generalforsamlingen var ikke tilstrækkeligt til at ændre vedtægterne. Bestyrelsen overvejer at foreslå foreningen at revidere foreningens vedtægter.

Der har været udskiftning af rør, et stykke faldstamme og et stykke stigrør. Foreningens rør må generelt betegnes som slette. Der er for tiden en vandskade som har opfugtet dele af vægge i to lejligheder. Skaden er anmeldt til forsikrings-selskabet og afventer udbedring

#### Bemærkninger til beretningen

Et medlem konstaterede at udluftning over 1A er blevet mere støjsvag, hvilket er rigtig godt.

### **3. Årsrapport 2020 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 mindre end indtægterne.
- Restancerne er rimelige, og bestyrelsen ser ikke noget faretruende heri.

- Likvid beholdning på over 1,4 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

Der var stillet følgende forslag fra medlemmerne (A og B) og bestyrelsen (C):

- Ejerne af ejerlejligheden Vesterbrogade 83 femte sal t.v. foreslår følgende vedtagelse: Ejerne tillades at etablere en tagterrasse på taget over deres lejlighed. Tegning er bilagt denne indkaldelse. Bestyrelsen bemærker til dette forslag at det forudsættes at forslagsstilleren erhverver en del af det fælles areal. En overdragelse vil kræve kvalificeret flertal herfor på mindst 2/3 af foreningens medlemmer opgjort efter fordelingstal. Bestyrelsen efterlyser om forslagsstilleren vil betale for at erhverve en del af fællesarealet.

##### **Beslutning**

Forslaget krævede 717 stemmer i alt, hvis det skulle vedtages, grundet krav om kvalificeret flertal. Der blev fra forslagsstiller fremlagt fuldmagter fra ejere, svarende til 239 stemmer iht. fordelingstal (fuldmagt fra 83 1tv, 83 1th, 83 2th, 83 4tv, 83 4th, 1a 3th). Der foretoges en afstemning med resultatet 314 stemmer for + de 239 stemmer via fuldmagt svarende til i alt 553 stemmer. Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

- Ejeren af lejligheden Valdemarsgade 1 B tredje sal t.h. foreslår følgende vedtagelse: Ejeren tillades at etablere en fransk altan i gavlen. Udformningen fremgår af bilag der er vedlagt denne indkaldelse.

##### **Beslutning:**

Enstemmigt vedtaget.

- Bestyrelsen bemyndiges til at begynde på en udskiftning af ejendommens vandrør.

##### **Beslutning:**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget og bestyrelsen bemyndiges til at arbejde videre med projektet, herunder indhente flere konkrete tilbud på opgaven, som også bør indeholde en miljøanalyse ift. asbest.

#### **5. Bestyrelsens forslag til budget for 2021**

Budgetforslaget for 2021 er i niveau med 2020. Der var ikke spørgsmålet til budgettet og det blev godkendt.

#### **6. Aflæggelse af regnskab for fællesvaskeriet**

Nina redegjorde kort for regnskabet for fællesvaskeriet. Der er vaskeindtægter for 2020 på 3.740 kr. Heraf skal de 3.179 kr. (85%) overføres til foreningens konto for forbrug af el og vand. 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 Søchting, Ninna Brenøe, Anita Holst Sørensen, Lars Jepsen, Allan Olsson 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) Drøftelse af forbedring af medlemmernes affaldssortering. Det blev henstillet at papkasser slås sammen og der ikke puttes restaffald i plastcontaineren (obs. plast må ikke lægges i poser af hensyn til sortering).

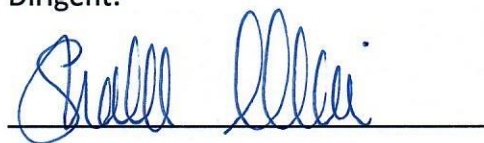
- b) Oversigt over hvem der bruger hvilke pulterrum. Alle bedes melde tilbage til bestyrelsen på [bestyrelsen@vestervalde.dk](mailto:bestyrelsen@vestervalde.dk) med det lille nummer, som står på hver kælder- og loftsrum
- c) Et medlem syntes at den generelle rengøring af ejendommen ikke er tilfredsstillende. Særligt har det været et problem i forbindelse med en renovering af en lejlighed i 1A. Medlemmet ønskede at der generelt bliver skruet op for rengøringen via professionelt rengøringsfirma. Der var et særligt ønske om, at man får udført dybderens og vedligehold af linoleumsbelægningen på trapperne. Bestyrelsen vil tage inputs med i det videre arbejde
- d) Et medlem foreslog, at vi bør afdække muligheden for at få solceller på taget. Der var generel tilslutning til, at undersøge muligheden og bestyrelsen modtager gerne inputs ift. hvordan vi bedst muligt afdækker mulighederne
- e) Bestyrelsen har oprettet en facebookgruppe, som kan benyttes af ejer og lejere til deling af praktisk information med relevans for alle i ejendommen. Tilmelding sker via <https://www.facebook.com/groups/vestervalde>

Der var ikke yderligere til Eventuelt.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev herefter afsluttet.

Dirigent:



Shalaleh Momeni