

Referat fra ordinær generalforsamling den 22. maj 2023

Man den 22. maj 2023 kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Øster Søgade med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI Boligadministration - P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV

Tilstede var 10 medlemmer, ingen var repræsenteret ved fuldmagt (med et samlet fordelingstal på 945, ud af 1.278 mulige).

Foreningens formand Steen Brastrup Clasen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Charlotte Engell blev valgt som dirigent og Josefine Schultz som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Formanden begyndte med at beskrive det forgangene års bestyrelsesarbejde. Blandt andet har der været store problemer med kloakken. Der har været gentagende brud på rør gennem året. Problemet blev løst. En tekniker vil blive bestilt i den nærmere fremtid med et kamera og undersøge rørene.

Ejendommen er general pæn, men der er problemer med affald på fortovet. Derfor er der også kommet en gårdmand til for at hjælpe på problemet.

Der har ikke været nogen vinduespudding i år, selv man kan se, da de trænger gevaldigt. Her er der tale om ejendommens fælles vinduer og ikke dem i lejlighederne.

Viceværten har ind imellem glemt at vaske under bagtrappen, men er de blevet mindet om det endnu en gang.



Ejerforeningen Øster Søgade 30

Foreningen havde en fællesarbejdsdag, hvor cykelkælderen blev ryddet for gamle ting og sager. Der skal lyde en stor tak til Claus, som stod for initiativet til arbejdsdagen og oprydningen.

Vedligeholdelsesplanen skal opdateres, hvilke også skal drøftes under denne generalforsamling. Den skal ikke følges slavisk og billigere løsninger vil altid blive udført først. Problemerne er især nogle utætheder i taget, fugt i kælderen samt kloakken hvor grundvandet på grund af søerne står meget højt. Et andet problem er generelle slid på trappen, blandet andet når folk flytter ind og ud, og når der bliver bestilt vare. Derfor trænger opgangen også til en gennemgang og reovering.

Hoveddøren har haft et problem at den ikke kunne låses, teknikeren mente, at den skulle skiftes, men foreningen er glade for dørens udseende og derfor blev låsen igen funktionsdygtig. Der har heldigvis ikke været nogle ubudne gæster på trods af, at døren ikke kunne låse.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 5.152 kr.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at fællesudgifterne ville være uændret i 2023. Første budget blev revideret og ændret efter afstemning.

Under generalforsamlingen blev der vedtaget ekstraudgifter ved vinduespudsning til 3.000kr og posten til affald blev sat til 30.000 kr. Derudover blev forlag 3 stemt igennem der varsler en ydelsesstigning på 350kr per fordelingstal årligt fra september.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

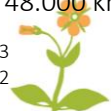
Forslag 1 - vedr. reovering

Der påbegyndes vedligeholdelsesarbejder på ejendommen jf. vedligeholdelsesplan udarbejdet af VOPA (se vedligeholdelsesplanen og den 10-årige oversigt).

Budget

Murergennemgang af lyskasser ...

48.000 kr.



Ejerforeningen Øster Søgade 30

Partiel renovering af nedre facade/sokkel + malerbehandling ...	180.000 kr.
Overfladebehandling af revner på gesimsbånd mod gade inkl. lift ...	445.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...	67.300 kr.
<hr/>	
Håndværkerudgifter i alt ...	740.300 kr.
Miljøundersøgelse ...	0 kr.
Teknisk rådgiver ...	115.000 kr.
Byggesagsadministration ...	40.000 kr.
<hr/>	
Udgifter (momspligtige) i alt ...	895.300 kr.
Moms (25%) ...	223.825 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	48.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	0 kr.
Forsikring ...	0 kr.
<hr/>	
Samlede udgifter inkl. moms ...	1.167.125 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	1.200.000 kr.

Finansiering:

Anvendelse af foreningens formue ...	150.000 kr.
Tilskud fra kommunen ...	0 kr.
Optagelse af fælleslån eller kontant indbetaling fra medlemmerne ...	1.050.000 kr.
<hr/>	
Finansiering i alt ...	1.200.000 kr.

Omkostning pr. fordelingstal (Samlet fordelingstal: 1.166) ... 901 kr.

Fælleslån, variabel rente, 20 år

Årlig omkostning til nyt lån (Forventet ydelse: 8,97 %) ...	94.185 kr.
Forventet månedlig omkostning pr. fordelingstal ...	6,73 kr.

Så meget som muligt søges i Københavns Kommunes pulje for renovering af klimaskal (op til 40%).

Foreningens medlemmer kan vælge enten at indbetale deres andel af projektet kontant eller deltage i fælleslån, som foreningen optager.

Bestyrelsen opfordrede til en sund debat om hvad der er vigtigt for foreningen. Resultatet var fugt i kældrene, taget og kloakkerne.

Bestyrelse vil undersøge hvad der kan gøres og hvor meget det kommer til at koste inden igangsættelse. Derudover blev muligheden for at foreningen kan søge puljer fra København Kommune til de forskellige projekter også præsenteret. Dette vil bestyrelsen undersøge, når renovationsprojektet er præsenteret nærmere.

Dette forslag blev **ikke vedtaget**.

Forslag 2 - vedr. planlægning af renovering de kommende tre år

Bestyrelsen forpligtes til at planlægge renovering for perioden 2024-26 i henhold til vedligeholdelsesplanen og 10 års oversigten. Der lægges vægt på, at tag, facader og vinduer prioriteres. Der skal så vindt muligt søges



Ejerforeningen Øster Søgade 30

midler i Københavns Kommunes puljer (Renovering af klimaskal (op til 40%) samt Støjrenovering (op til 50%, fx vinduer, yderdøre, facader)). Planen skal fremlægges for ejerne senest ved årsskiftet 2023/24 og sættes til afstemning senest på ordinær generalforsamling 2024.

Konkret forslag til igangsætning af renoveringen af ejendommen vil blive fremsat på en kommende generalforsamling, hvor også budget vil være inkluderet.

Bestyrelsen blev mindet om at tilbud til renovation af kælder også skulle medtænkes.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - vedr. regulering af fællesudgifterne

Der er behov for, at der sker en vis opsparing til renovering jfr. Vedligeholdelsesplan og 10 års oversigten. Aktuelt betaler vi årligt 250 kr. pr. fordelingstal (Det samlede fordelingstal er 1166 og vi betaler lige nu i alt 291.500 kr. til ejerforeningen). Fra og med 1. juli 2023 skal der betales 375 kr. pr. fordelingstal.

Fremover reguleres fordelingstallet automatisk med nettoprisindekset, således at der pr. 1. januar 2024 betales 375 kr. + stigningen i nettoprisindekset fra november 2022 til november 2023. Reguleringen kan ikke være negativ.

Under generalforsamlingen kom et forslags ændring. Der skal betales 350 kr. per fordelingstal årligt fra den 1. september.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var hele bestyrelsen på valg og alle modtog genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Kathrine Elisabeth Enné Jensen og Julie Falkebo Jensen valgt.

Som suppleanter blev Anne Egendal og Mads Bandholm valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Steen Brastrup Clasen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Claus Gisselmann Olsen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Pia Larsen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Julie Falkebo Jensen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Kathrine Elisabeth Enné Jensen	på valg i 2024
1. Suppleant	Mads Bandholm	på valg i 2024
2. Suppleant	Anne Egendal	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen konstituerer sig selv på først kommende bestyrelsesmøde.

Foreningens nuværende interne revisor Christoffer Gjedde Poulsen blev enstemmigt genvalgt.



Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Claus foreslog, at der bliver organiseret en ny arbejdsdag, hvor cykelkælderen skal gennemgås igen, brandalarmerne skal have nye batterier og hoveddøren skal vaskes mm. Derudover bliver der foreslået, at foreningens medlemmer skal lave noget social sammen efterfølgende evt. fællesspisning med f.eks. pizza og sodavand.

Oversvømmelse skal tænkes med i vedligeholdelsesplanen, da bygningen er bygget på vand og dette tit er et problem.

Der bliver påmindet om, at beboerne husker at sætte deres cykler i stativer for at holde orden i cykelkælderen.

Bagdøren binder, der blev foreslået, at den bliver smurt inden der gøres andet.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 21:43.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

Flatcom.dk

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Charlotte Engell (dirigent) og Steen Brastrup Clasen (formand)

