

Referat fra generalforsamling i E/F Øster Søgade 30

År 2019, den 20. maj, kl.19:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i E/F Øster Søgade på adressen Gammel Kongevej 33 (Overfor Codanhus)

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab eventuelt med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag, jf. §5:

a/ Forslag vedr. kælderrum og installationer:

På forlangende skal ejerforeningen have adgang til installationer (vandvær, kloak, varmerør, el, mv) i kælderen med kort varsel, herunder installationer i kælderrum med eksklusiv brugsret for ejere/beboere.

Det betyder, at man selv har ansvar for, at enten giver man bestyrelsen permanent adgang (afleverer nøgle eller isætter kodelås og oplyser koden til bestyrelsen) eller man oplyser bestyrelsen hvor man kan henvende sig for at få leveret en nøgle i løbet af max. ½-1 time.

Vi beder altid håndværkere behandle indbo ordentligt, stille det på plads igen og feje efter sig. Yderligere rengøring må den enkelte bruger selv sørge for. Vi gør dog opmærksom på, at der ikke bør opbevares dyre og skrøbelige genstande i kælderrummene; det er de ikke egnede til.

Motivation:

Vi har oplevet problemer med at få adgang til kælderrum i forbindelse med håndværkerbesøg, senest omkring kloakrening.

Kælderrummene tilhører ejerforeningen, men stilles til rådighed for de enkelte ejere. Derfor kan man ikke ligestille kælderrummet med del af egen lejlighed.

b/ Forslag til beslutning vedr. UDLEJNING

Ved udlejning har ejeren pligt til at sørge for utvetydig information til lejere om, at der ikke må skylles klude, bleer, hygiejnebind, hele toiletruller, skrabere eller andet ud i toiletterne.

Ejer har pligt til at informere lejer om de generelle ordensregler ved at lade lejer kvittere på disse.

Desuden skal ejer altid oplyse kontaktdata til ejerforeningen – telefon og e-mail – så vi kan kontakte lejer i akutsituation. Dette gælder også ved udlejning til familie.

c/ Drøftelse og evt. beslutning vedr. Hotellejlighed – korttidsudlejning

Bestyrelsen ønsker en drøftelse af hvordan vi håndterer dette. Umiddelbart er bestyrelsen overvejende til helt at forbyde korttidsudlejning gennem AirBnB og lignende, dog ikke enkelte udlån til familie og venner samt fx udlejning for nogle uger til samme lejere i sommerperioden.

Vi har konstateret et voldsomt slid på ejendommen og ejendommens installationer, og det har medført gene for øvrige beboere og stort arbejde for bestyrelsen, at der lejes ud som hotellejlighed.

Hvad er ejernes holdning hertil?

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor og administration.
10. Eventuelt.

Nærværende referat er ikke en ordnet gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Foreningens formand René Bondy bød velkommen.

Som dirigent blev valgt: Ursula Bresemann

Som referent blev valgt: Alexander Luplau

Dirigenten bød velkommen og konstaterede, at generalforsamlingen var blevet lovligt indvarslet jævnfør vedtægterne og ydermere at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 7 ejere ud af i alt 13, heraf 1 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 599/1166.

Ad 2 – Bestyrelsens aflæggelse af årsberetningen.

Foreningens formand aflagde årsberetningen.

Der er ikke sket meget i det pågældende år. Der har været noget reparation af faldstamme, der blev revet ned og nye rør blev istandsat efter en skade på et wc. Herudover er emnerne fra sidste års vedligeholdelsesplan blevet udskudt.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab eventuelt med revisors påtegning til godkendelse.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2018, som viste et overskud på kr. 58.110. Hvilket skyldes, at der ikke er blevet realiseret hele det budgetterede beløb for vedligeholdelse på 210.000 kr., men derimod kun 28.406 kr. Deraf kommer man ud med et overskud i stedet for det budgetterede underskud.

Pr. 31/12-18 er egenkapitalen på 533.023 kr.

Det blev sagt, at dele af udgiften for reparation af faldstamme vil forekomme i regnskabet 2019.

Årsregnskabet for året 2018 blev godkendt.

Ad 4 Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Taget er stadig første prioritet og man ønsker at indhente tilbud for at evaluere mulighederne.

Trappen skal have nyt linoleum og tilbud er hentet på mellem 70.000 og 90.000.

En ejer nævnte kælderens og bad bestyrelsen have den i tankerne. Der var samtidig en opfordring til alle på at rydde lidt op i kælderen.

Der blev ligeledes nævnt lyskasserne, som også trænger til reparation/rengøring.

Ad 5 – Forslag, jf. §5:

a/ Forslag vedr. kælderrum og installationer:

Der blev kraftigt anbefalet af dirigenten at få det ind i husorden.

Forslaget blev vedtaget.

b/ Forslag til beslutning vedr. UDLEJNING

Der blev kraftigt anbefalet af dirigenten at få det ind i husorden. Dirigenten henviste til foreningens vedtægter § 16 omkring udlejning, der fastslår at korttidsudlejning ikke er muligt.

Der blev oplyst af bestyrelsen, at fremover vil nøgleboksen kun være tilgængelig til brug, hvis der er håndværkere som skal have adgang til ejendommen.

Forslaget blev vedtaget.

c/ Drøftelse og evt. beslutning vedr. Hotellejlighed – korttidsudlejning

Der blev drøftet de forskellige meninger om udlejning. Flere følte sig generet af det og der blev igen henvist til § 16 i vedtægterne.

Ad 6 - Forelæggelse af budget til godkendelse.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2019, som indebar et nul-baseret budget for 2019. Idet man har budgetteret med for meget i 2018 på vedligeholdelseskontoen, så er den nedsat til 82.500 kr. i 2019.

Det blev enstemmigt vedtaget

Ad 7 – Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Der blev anbefalet af dirigenten at opdatere vedtægten under dette punkt. Så man havde en 2 årig periode, som kørte på tværs af hinanden. Derved undgår man en situation hvor alle lige pludselig træder af. Samtidig hvor mange der skulle være i bestyrelsen fx 3-5 medlemmer.

Til bestyrelsen blev valgt

Bestyrelsesformand – René Bondy	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem – Steen Clasen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem – Anders Rosbo	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem – Pia Larsen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem – Christoffer Gjedde Poul	på valg 2020

Ad 8 – Valg af andre suppleanter til bestyrelsesmedlemmer.

Der er ingen suppleanter.

Ad 9 – Valg af revisor og administration.

Christoffer Gjedde Poulsen blev genvalgt som revisor.

Bestyrelsen ville samle sig og diskutere hvorvidt de ønskede at fortsætte samarbejdet med Newsec eller de ville prøve nye kræfter. De vil efterfølgende vende tilbage til administrator Alexander Luplau med en beslutning.

Ad 10 – Eventuelt.

Under eventuelt var der ikke nogen kommentarer.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21:00 og takkede for god ro og orden.

Referat underskrevet:



Ursula Bresemann

René Bondy

Bestyrelsesmedlem

RENÉ BONDY
Øster Søgade 30
DK-1357 København K.