

## **E/F Vesterbrogade 114-116**

v/ administrator advokat Lone Refshammer

Rømersgade 9

1011 København K

# **REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

År 2013, den 14. maj, kl. 17.30, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Vesterbrogade 114-116. Generalforsamlingen blev afholdt i Kulturhuset, Lyrskovgade, Vesterbro.

## **Ad 1 - Valg af dirigent og referent**

Til dirigent valgtes administrator advokat Lone Refshammer. Dirigenten konstaterede, at forsamlingen var lovligt indvarslet med henvisning til den foreliggende indkaldelse af 29. april 2013. Lone Refshammer blev endvidere valgt som referent.

På generalforsamlingen var repræsenteret 21 ud af 39 lejligheder, der repræsenterede et samlet fordelingstal på 92 ud af 171.

## **Ad 2 - Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år**

På bestyrelsens vegne aflagde Maria Mittag og Martin Mygind beretning.

Martin oplyste bl.a., at alle faldstammer på nær én nu er udskiftet. Den faldstamme, der ikke er udskiftet, er i rimelig stand.

Endvidere er varmtvandsbeholderen udskiftet, hvilket har afhjulpet opvarmningsproblemerne i 116.

El-installationer i kælder er udbedret og lovliggjort.

Den sidste ventil på varmeanlægget vil blive skiftet i løbet af eftersommeren, hvilket skulle afhjælpe de sidste opvarmningsproblemer i nr. 116.

Martin oplyste, at bestyrelsen har udfoldet et meget stort arbejde i forbindelse med projekterne, og at det indimellem har været vanskeligt at nå det hele sideløbende med, at bestyrelsesmedlemmerne også skal passe job og studier.

Bestyrelsen har gjort det så godt man kunne.

Maria oplyste bl.a., at hun med kommunen har deltaget i et møde omkring byfornyelse, men da ejendommen alene har bevaringsværdi 5, kan man i bedste fald få et tilskud på 25%, forudsat at der udføres arbejder for ikke under kr. 3 mio.

På den baggrund har bestyrelsen ikke søgt tilskud.

Om økonomien i ejerforeningen oplyste Martin, at fællesudgifterne jo på sidste års generalforsamling blev forhøjet med 20%, hvilket har forbedret økonomien væsentligt, og bestyrelsen mener, at man nu nogenlunde kan følge prioriteringslisten for kommende vedligeholdelsesarbejder uden optagelse af fælleslån.

Næste projekt i ejerforeningen er udskiftning af diverse vinduer i baghuset.

En af ejerne mente, at informationerne til medlemmerne undervejs i arbejdet med udskiftning af faldstammer kunne have været bedre.

Martin oplyste i den forbindelse, at arbejdets karakter indebar, at der indimellem, uden at det var muligt at varsle på forhånd, ville blive lukket for vandet, og at det derfor var vanskeligt at give meget præcise oplysninger på forhånd. Han henviste desuden til, at bestyrelsens arbejde er frivilligt og ulønnet.

På forespørgsel oplyste Martin supplerende, at ejerforeningen i relation til projektet om udskiftning af faldstammer havde afholdt udgifterne til lukning af huller i diverse lejligheder efter udskiftningen, men at ejerforeningen ikke afholder udgifter til reetablering af eventuelle ekstraordinære installationer i lejlighederne, herunder eventuelle ulovlige installationer, forsænkede lofter, skjulte rør o.lign. Det må den enkelte ejer selv betale.

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen, som blev godkendt.

### **Ad pkt. 3 - Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning**

Administrator forelagde årsregnskabet for 2012.

Der er opkrævet fællesbidrag med kr. 801.294,00 samt til grundfonden kr. 50.024,00.

Der er anvendt kr. 63.272,00 på vedligeholdelse, men i 2013 er der til gengæld indtil nu afholdt kr. 479.000,00.

Der er herefter et overskud for 2012 på kr. 356.431,00, som bestyrelsen foreslår overført til næste år.

Ejerforeningens egenkapital pr. 31. december 2012 incl. diverse hensættelser andrager kr. 1.126.152,00.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 4 - Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse**

Bestyrelsen henviste til vedligeholdelsesplanen, der blev drøftet på generalforsamlingen i 2012. Bestyrelsen anbefalede dog, at man i 2013 desuden anvendte ca. kr. 30.000,00 til etablering af en sensor på belysningen i opgangene samt på loftet.

Generalforsamlingen erklærede sig enig heri.

En beboer henledte opmærksomheden på, at der på loftet falder puds ned fra understrygningen, og bestyrelsen lovede at se på problemet.

En beboer oplyste, at der er en revne i muren over 4. sal på bagsiden af nr. 114, og Claus Jarvig oplyste, at bestyrelsen nok skulle se på det, men at man ikke mente, at det var noget problem.

#### **Ad 5 - Forslag, jfr. vedtægternes § 4**

Simon Hansen havde fremsat forslag om, at nogle af lejlighederne fra 1.-4. sal i nr. 114 med vinduer mod gården gerne ville etablere altaner mod gården.

Dirigenten gjorde i den forbindelse opmærksom på, at et sådant forslag krævede kvalificeret flertal, og derfor ikke endeligt kunne vedtages på generalforsamlingen, da der ikke var repræsenteret 2/3 af ejerne, hverken efter antal eller fordelingstal.

Det blev desuden påpeget, at forslaget ikke var gennemarbejdet, idet der ingen oplysninger var om altanernes størrelse, udseende, materialer m.m.

Simon Hansen frafaldt herefter afstemning og ville arbejde videre med sagen og vende tilbage senere med et mere detaljeret forslag.

Claus Rendtorff, der har lejlighed på 1. sal i baghuset, havde af bestyrelsen fået tilladelse til at udskifte to vinduer med døre med tilhørende fransk altan på betingelse af, at dørene åbner indad, og at karmen har samme farve som resten af vinduerne i baghuset.

Fransk altan må ikke rage ud over facaden med mere end nogle få cm, og tilladelsen er i øvrigt givet på betingelse af, at Claus, inden arbejdet igangsættes, lader udarbejde og tinglyse en servitut om, at den til enhver tid værende ejer af den pågældende lejlighed selv står for reparation, vedligeholdelse og udskiftning af de pågældende altangitre med tilhørende døre.

Claus Rendtorff skal selv bekoste udgifterne ved udarbejdelse og tinglysning af en servitut af det nævnte indhold.

Claus Rendtorff oplyste supplerende, at han har indhentet behørig byggetilladelse fra kommunen.

Ingen af de fremmødte havde indvendinger mod projektet.

#### **Ad 6 - Forelæggelse af budget til godkendelse**

Administrator, advokat Lone Refshammer, forelagde budgettet for 2013, hvorefter der i overensstemmelse med vedtagelsen på generalforsamlingen i 2012, fortsat opkræves en forhøjelse på 20%, hvortil kommer en dyrtidsregulering på 3%, således at der excl. grundfond opkræves i alt kr. 905.044,00 og til grundfonden kr. 50.024,00.

Budgettet indebærer, at der i 2013 kan anvendes ca. kr. 480.000,00 på diverse vedligeholdelsesarbejder ekskl. overført overskud.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 7 - Valg af formand for bestyrelsen**

Maria Mittag genvalgte som formand for bestyrelsen.

#### **Ad 8 og 9 - Valg af andre medlemmer til bestyrelsen**

Simon Hansen og Claus Jarvig oplyste, at de gerne modtog genvalg, hvorimod Martin Mygind ikke ønskede genvalg, og Heidi Christiansen var udtrådt af bestyrelsen, idet hun var flyttet fra ejendommen.

Til bestyrelsen opstillede desuden Tony Paamand, Claus Rendtorff, Eva Vilhelmsen, Michael Reuss samt Louise Thellessen.

Der blev afholdt skriftlig afstemning, og resultatet var, at Claus Jarvig, Simon Hansen, Michael Reuss og Louise Thellessen blev valgt til bestyrelsen, medens Claus Rendtorff og Eva Vilhelmsen blev valgt som suppleanter.

#### **Ad 10 - Valg af revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt

#### **Ad 11 - Eventuelt**

Bestyrelsen oplyste, at man vil overveje udarbejdelse af regler for benyttelse af parkeringspladser.

Det blev oplyst, at der var problemer med personer, som indfandt sig i ejendommens gård uden lovligt ærinde, herunder narkomaner og østeuropæere.

Det blev derfor foreslået, at porten bør være lukket.

Bestyrelsen påpegede i den forbindelse, at der jo er mange andre porte til gården, idet gårdlauget består af flere ejendomme.

Hele arealet i gården er i øvrigt fællesareal. Bestyrelsen vil arbejde videre med sagen.

Der blev fremsat forslag om etablering af flere cykelstativer, men bestyrelsen v/Simon Hansen oplyste, at man helst ikke ville nedlægge nogen af de grønne arealer, og at man hellere ville forsøge at "luge ud" i de mange cykler i gården.

Man vil endvidere overveje oprydning og istandsættelse af kælderrum, således at cykler også kan placeres i kælderen.

Der blev fremsat forslag om, at der i ejendommen afholdes en fælles arbejdsdag, således at man bl.a. kan få ryddet op på loftet.

Der var stor tilslutning til forslaget.

Det blev endvidere foreslået, at bestyrelsen etablerede en opslagstavle med oplysning om mailadresser, håndværkere og andre praktiske oplysninger.

Da ingen herefter ønskede ordet, afsluttedes generalforsamlingen kl. 19.15.

København d. / 2013

som dirigent  
Lone Refshammer