

Referat – ordinær generalforsamling for E/F Øresund

År 2010 tirsdag den 2. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for E/F Øresund i Allehelgens Kirke, Ungarnsgade 43, 2300 København S.

Til stede var 13 ejere, heraf 1 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

Konstitueret formand Gerald Grünauer bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog Lisbeth Bayer valgt som dirigent. Lisbeth Bayer blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var i henhold til vedtægterne og anså derfor generalforsamlingen for rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad dagsordenens pkt. 1 – Bestyrelsens beretning

Gerald Grünauer aflagde bestyrelsens beretning. Beretningen var som følger:

Gerald Grünauer blev konstitueret som formand, da Leon Eggertsen valgte at trække sig fra bestyrelsen. Leon blev takket for sin store indsats for foreningen.

Foreningen har fået ny hjemmeside (www.foeresund.dk) samt e-mail-adresse (foeresund@gmail.com), som beboere flittigt benytter sig af. Kontortiden er uændret tirsdage mellem kl. 18:30 og 19:00.

Der er blevet udført gratis energirådgivning fra Københavns Energi, hvor bestyrelsen fik en del gode idéer til, hvordan huset kan gøres mere energieffektivt. Hovedparten gik ud på forbedringer i varmekælderens.

Der er blevet udført omfattende vedligeholdelses- og reparationsarbejder på både varmtvandsbeholderen og varmesystemet. Der er kommet ny styring, ny cirkulationspumpe, ny temperaturføler, afrensning af varmeveksler samt etablering af brønd. Disse tiltag skulle gerne give en besparelse på 10-15% på varmeregningen. Dog har Københavns Energi som følge af skattereformen hævet priserne med 15% pr 1.1.2010. Og så har det været en udsædvanlig kold vinter, så det vil nok alligevel give en forholdsvis stor varmeregning.

I sommers blev der opsat nye lamper ved postkasserne, så der er godt lys også i aftentimerne. Der er blevet udskiftet el-tavler samt afbrydere, så de imødekommer lovkravene om HPFI-afbrydere i opgangene og varmekælderens. Bestyrelsen har skiftet elektriker, og firmaet hedder nu Løvenkjær.

Som det blev besluttet på generalforsamlingen i maj 2009 er der blevet udarbejdet en 10-års-vedligeholdelsesplan af byggekonsulenten Søren Dallov. Ejendommen er generelt i god stand. "Skallen" er god (nyt tag, ny facade) og den holder varmen forholdsvis godt. Der er blevet påpeget mangler i varmekælderens, som er blevet udbedret (se ovenfor) samt en del mindre mangler, der skal udbedres såsom to revner i bagtrapperne, saltudtræk på facaden, nedslidte trappetrin på bagtrapperne m.v. Der er blevet udarbejdet en 10-års-plan, hvor konsulenten foreslår, hvad der skal laves og hvornår i forhold til ejerforeningens økonomi. Rapporten kan rekvireres ved bestyrelsen via e-mail eller i kontortiden.

To smadrede kældervinduer er blevet skiftet, en beskadiget låsemekanisme på en hoveddør blev ligeledes lavet.

Der var en opbrudt postkasse i opgangen Kastrupvej 1, som er blevet fikset igen. Episoden opstod, da en person, som var på flugt fra politiet, gemte sig i opgangen. Han kom ind, fordi en beboer tilsyneladende åbnede for ham sent om aften ("reklamer!"). Bestyrelse henstillede til, at beboere skal bruge sund fornuft, når de lukker folk ind i opgangene.

En lejlighed har været begæret på tvangsauktion, fordi ejeren ikke betalte fællesudgifterne. Auktionen blev afværget i sidste øjeblik. På grund af advokatombudsninger m.v. blev beløbet mere end dobbelt så stort for ejeren end det skyldige beløb.

Der blev opfordret til, at man husker at hente tilladelse hos bestyrelsen, inden man går i gang med at bestille nye vinduer. De skal have et vist størrelsesforhold og en bestemt farve. Det blev anbefalet, at man aldrig selv måler dem op, men hellere lader tømreren gøre det for at undgå, at man skal smide de bestilte vinduer ud igen.

Internetforbindelsen til betalingsterminalen i vaskekælderen er blevet lavet om til noget billigere - efter hård kamp med Electrolux og TDC på grund af tekniske krav.

Planer for 2010:

- udskiftning af lamper på bagtrapperne (el-sparepærer)
- gradvis udskiftning af el-installationer i kælderen
- vedligeholdelsesarbejder iflg. vedligeholdelsesplan (udbedring af revner i bagtrapperne)
- nye trykknapper og kabler i 4 hovedtrapper (først, når der opstår fejl ved de gamle columbustryk igen)
- ombygning af skuret ved siden af affaldspladsen til barnevognsskur
- cykeloprydning
- storskraldsuge (afhængig af kommunen og åbning af Kongedybs Allé)

Beretningen blev godkendt, som den var forelagt.

Ad dagsordenens pkt. 2 - forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Lisbeth Bayer gennemgik årsrapporten for 2009. Specielt blev bemærket, at der i regnskabet for 2008 var afsat kr. 145.801, som en skyldig post til Mailbolig A/S. Denne post skulle ikke have været afsat, da alt er afregnet med Mailbolig A/S. Denne afsætning var derfor blevet indtægtsført i 2009 regnskabet.

Årsrapporten blev godkendt som den var forelagt.

Ad dagsordenens pkt. 3 – budget

Lisbeth Bayer gennemgik budgetforslaget for 2010.

Budgettet blev godkendt, som det var forelagt. Se endvidere under punkt 4 indkomne forslag, forslag A om stigning i fællesudgifter.

Ad dagsordenens pkt. 4 – indkomne forslag

Forslag A

Bestyrelsen havde foreslået, at fællesudgifter stiger med 2 kr. pr. fordelingstal pr. måned. Stigningen vil blive opkrævet pr 1.05.2010 med tilbagevirkende kraft fra 1.01.2010. Beløbet bruges bl.a. til vedligeholdelsesprojekter jf. udarbejdet vedligeholdelsesplan.

Som nævnt i beretningen er der en del vedligeholdelsesarbejder, som skal udbedres. En stigning på 2 kr. pr. fordelingstal pr. måned ville give godt kr. 70.000 mere om året til vedligeholdelse.

De kommende vedligeholdelsesarbejder blev debatteret, og stigning blev enstemmigt godkendt, som det var forelagt.

Forslag B

Bestyrelsen havde foreslået følgende ændring af vedtægternes 7 fra:

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk. Til dækning af de i foreningen påløbne udgifter, herunder varme, skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidraget betales i forhold til ejerlejlighedernes fordelingstal i 12 lige store rater, dog således at udgiften til varme betales efter forbrug og ifølge udarbejdet varmeregnskab."

Til:

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk. Til dækning af de i foreningen påløbne udgifter, herunder varme, skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Den til enhver tid værende fællesudgift reguleres dog uden forudgående varsel en gang årligt pr. 1. januar med den procentvise stigning i det forudgående års nettoprisindeks. Første regulering finder sted pr. 1. januar 2011 på baggrund af stigningen fra nettoprisindeks for oktober 2009 til nettoprisindeks for oktober 2010. Fald i nettoprisindekset medfører ingen nedsættelse af fællesudgiften. Generalforsamlingen kan til enhver tid regulere fællesudgifterne efter behov. Fællesudgiften betales i forhold til ejerlejlighedernes fordelingstal i 12 lige store rater, dog således at udgiften til varme betales efter forbrug og ifølge udarbejdet varmeregnskab.

Regulering af fællesudgifterne blev debatteret. Gerald Grünauer begrundede forslaget med, at hvis foreningen havde en sådan regulering af fællesudgifterne, skulle foreningen ikke hvert år have en eventuel fællesudgiftsstigning op på generalforsamlingen.

Ved afstemning stemte 12 for og 1 imod. Forslaget var således vedtaget med mere en 2/3 af de fremmødte, hvorfor der kan indkaldes til en ny generalforsamling inden 14 dage og på denne, kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal.

Forslag C

Leif Meldgaard Henriksen havde foreslået vedtægtsændring således at indkaldelsestid hæves fra mindst 2 uger til mindst 4 uger, så at folk kan få planet mødet ind i agendaen i god tid.

Bestyrelsen oplyste, at denne gerne ville bestræbe sig på at indkalde til generalforsamlingen i god tid. På foreningens hjemmeside vil bestyrelsen også annoncere datoen, så snart denne er fastsat.

Forslaget blev forkastet.

Forslag D

Leif Meldgaard Henriksen havde foreslået, at der sker en gennemgang af fælleslånet i Danske Bank, hvor der tages stilling til, om det kan gøres billigere.

Det blev oplyst, at lånet er et erhvervslån og renten er på 6,5%. Flere oplyste, at de havde bankforbindelser, som de gerne ville høre om kunne gøre det billigere.

Forslag E

Bestyrelsen havde foreslået, at denne tegnede en bestyrelsesansvarsforsikring. Eventuel selvrisko skal bære af ejerforeningen, medmindre der er tale om grov uagtsomhed/svindel.

Det blev oplyst, at ved en selvrisko på kr. 10.000 vil præmien være kr. 1.365 pr. år.

Forslaget blev godkendt, som det var foreslået.

Ad dagsordenens pkt. 5 – valg til bestyrelsen

Gerald Grünauer var villig til valgt som formand, og han blev valgt.

Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Mette Bach-Sørensen og Søren Iversen valgt. Der blev ikke valgt nogen suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand:	Gerald Grünauer	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Eigil Mølvig Jensen	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Mogens Valentin	(1 år)
Bestyrelsesmedlem;	Mette Bach-Sørensen	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Søren Iversen	(2 år)

Ad dagsordenens pkt. 6 – valg af revisor

Revisionsfirmaet SA Christensen og W. Kjærulff, v/statsautoriseret revisor Henrik Jørgensen blev genvalgt.

Ad dagsordenens pkt. 7 – eventuelt

Der blev orienteret om, at ejendommen er med i et projekt om afhentning af storskald i området. Storskald skal opdeles i 3 sektioner. Der skulle være storskaldsplads på motorcykelparkeringen, hvilket ikke går. Det er ikke muligt at bestille en privat container. Bestyrelsen overvejer, om der kan etableres storskald ved tørrepladsen eller tage et par parkeringspladser i 14 dage til foråret. Der vil komme nærmere ud herom.

Der blev foreslået, at der bliver lavet en cykeloprydning. Formanden oplyste, at det vil de overveje, hvis R98 vil tage cyklerne med.

Fællesarbejdsdag og en eventuel sommerkomsammen blev foreslået, hvilket bestyrelsen vil overveje.

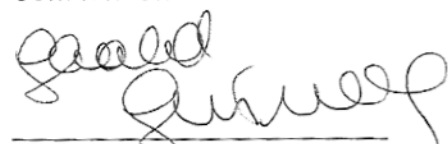
Det blev nævnt, at lejligheder i tagetagen er udlejet.

Leon Eggertsen blev takket for den store indsats, som han har haft ydet for foreningen.

Angående hunde i ejendommen blev nævnt, at det kun var tilladt for de beboere, der har boet i ejendommen fra før 1992.

Efter endnu en enkelt bemærkning kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen er udtømt og takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen afsluttedes.

Som formand:



Gerald Grünauer

Som dirigent:



Lisbeth Bayer