

## **Referat – ordinær generalforsamling for E/F Øresund**

År 2014 onsdag den 9. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for E/F Øresund i Allehelgens Kirke, Krypten i kælderen, Ungarnsgade 43, 2300 København S.

Mødt var 16 ejere, heraf 1 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

Formand Mogens Valentin bød velkommen til generalforsamlingen. Lisbeth Bayer blev valgt som dirigent, og hun konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægterne og anså generalforsamlingen for rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig.

### **Ad dagsordenens pkt. 1 – Bestyrelsens beretning**

Mogens Valentin aflagde bestyrelsens beretning, der var som følger:

"Bestyrelsesåret 2013/2014 bød på færre opgaver, og nogle større projekter.

#### **Opgaver, gennemførte:**

- Færdiggørelse af nye elinstallationer i kælder.
- Vandskader, diverse rørproblemer og VVS opgaver.
- Udskiftning af vaskemaskiner pga. rotters gennemgnavning.
- Gennemgang og reparation af kloaker pga. rotter.
- Lovliggørelse af bad/køkkeninstallationer.
- Belysning i gården, reparation på skur og rækværk.
- Flere cykelstativer.

#### **Igangværende, planlagte.**

- Sag om tagkonstruktion og nedløb mod Øens Murerfirma.
- Dårligt fungerende udtræk i badeværelser.
- Reparation af nødvendige ventiler og rør.
- Revner i køkkenopgangsmur på Kastrupvej
- Reparation af facade afskalninger, løse trappesten, nedløbs afslutninger.
- Udbedring af revner og fugtskader på øverste del af bagtrapper.
- Reparation af kantlister på fortrapper, samt for/bagdørs lukning/tætning.

#### **Udsatte:**

- Generel udskiftning af faldstammer og rør – opsparring skal foretages
- Udskiftning af linoleum på hovedtrapper som nødvendigt.
- Vedligehold af bestyrelseslokale pga. råd/svamp (er ikke tilfældet)

**Økonomi:**

Tidligere opsparing via fællesudgifter er blevet anvendt til de større projekter. Der skal via alm. fællesudgifter foretages opsparing til større VVS projekt. Foreningens økonomi kan køre videre uden manuel justering af fællesudgifter.

Lisbeth Bayer, B&T Administration, fik ved forhandling med Danske Bank omlagt fælleslån til kassekredit; tidligere rente på 8,2 % blev reduceret til 6,5 %."

Egil Jensen orienterede om foreningens vedligeholdelsesplan. Af kommende større vedligeholdelsesprojekter vil der være renovering af faldstammer, vandrør m.v. Bestyrelsen arbejder på, at det kan blive udført over en årrække således, at der ikke skal ske yderligere opkrævning i forbindelse hermed.

Vedligeholdelsesplanen er bestyrelsens værktøj og kan altid rekvireres ved henvendelse til bestyrelsen.

Der blev spurgt, om alt el-arbejde var afsluttet. Hertil blev nævnt, at alle stofledninger i kælderen er blevet skiftet, og der er opsat nye klemmekasser m.v. Der mangler at blive opsat el-skabe i opgangene. Elkablerne op til lejlighederne er heller ikke skiftet.

Der blev spurgt, om forsikringen dækker noget i forbindelse med vandskaderne. Bestyrelsen oplyser, at de altid får vurderet, om en skade kan blive dækket af forsikringen.

Der blev spurgt, om den manglende udluftning fra bad kan have noget at gøre med den tagkonstruktion, der er blevet lavet. Hertil blev nævnt, at det har det formentlig ikke. Skorstensfejeren oplyser, at alle hætterne til aftrækskanalerne er på taget.

Der blev spurgt, hvor langt sagen er mod Øens Murerfirma. Hertil blev nævnt, at den er ved skønsforretningen.

Der blev henstillet til, at man husker at holde køkkendørene lukket, så rotterne ikke kan komme ind ad denne vej.

Beretningen blev taget til efterretning.

**Ad dagsordenens pkt. 2 - forelæggelse af årsregnskab til godkendelse**

Lisbeth Bayer gennemgik årsrapporten for 2013.

Årsrapporten blev godkendt, som den var forelagt.

**Ad dagsordenens pkt. 3 – budget**

Budgetforslaget for 2014 blev gennemgået, og ligeledes godkendt, som det var forelagt. Der er ikke budgetteret med stigninger i fællesudgifterne.

## **Ad dagsordenens pkt. 4 – indkomne forslag**

### **Forslag A**

Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes § 7 stk. 6 og stk. 7 udgår og erstattes af følgende ny § 7 stk. 6 og stk. 7.

"Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er det ifølge nærværende vedtægter bestemt, at ved ethvert fremtidigt salg af ejerlejligheder er køber forpligtiget til med bedst mulig prioritet at tinglyse og underpantsette et ejerpantebrev til sikkerhed for foreningen for et beløb på kr. 48.000,00 skriver firtiottetusinde 00/100. Nævnte sikkerhedsstillelse reguleres løbende i takt med udviklingen i nettoprisindekset således, at nettoprisindekset for november 2013 (131,4) danner basis for reguleringen."

§ 7 stk. 7.

"Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt alene den pantegæld, der er tinglyst på ejerlejligheden ved det pågældende skødes tinglysning.

Såfremt der ved tinglysning af ejerpantebrev i forbindelse med tidligere overdragelse af en ejerlejlighed er indrømmet foreningen en pantstiftet sikkerhed, skal ovennævnte sikkerhedsstillelse nedsættes tilsvarende således, at foreningens pant med udgangspunkt i nettoprisindekset for november 2013 ikke samlet overstiger kr. 48.000,00."

Den foreslåede vedtægtsændring blev læst op og debatteret. Ved afstemning blev forslaget enstemmigt vedtaget og er således foreløbigt godkendt og kan blive vedtaget på en ny generalforsamling. På denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

### **Forslag B**

Bestyrelsen havde foreslået, at denne får bemyndigelse til at engagere ejerforeningen i vejlaugget under Grundejerforening Øresund og indbetale årligt kontingent til denne. Herefter at vise stærk interesse i renovering af Kongedybs Allé ud fra deres oplæg. Udgiften til renoveringen af vejen vil blive fordelt per "vej-meter" dvs. betaler ud fra, hvor mange meter af vejen som støder op til ejendommen. Udgiften hertil anslås at blive ca. kr. 4.500 årligt. Ved indmeldelse skal der betales for 5 års indbetaling, hvilket anslås til at udgøre mellem kr. 15.000 – kr. 20.000.

Ea Larsen orienterede om vejlaugget. Lauget arbejder på at få lavet en vej med mere grønt, hvor der er plads til børn og vandnedrivning. Der bliver ligeledes arbejdet på, at parkeringspladserne kan forblive.

Hofor er meget interesseret i at få renoveret kloakkerne, så de giver ofte gode tilskud til vejen. Der er fastsat et loft for at istandsættelse af vejen, der maksimalt må udgøre kr. 1.8 mill., hvilket er det beløb, som kom fra kommunen. Det er målet, at vejen skal laves i 2015.

Foreningen vil få en stemme ud af 34, hvis den indmelder sig i vejlaugget/grundejerforeningen Øresund. Ved at være med i denne forening vil foreningen ikke skulle tænke på, at der kan komme store engangsbeløb til istandsættelse af vejen.

Det blev oplyst, at foreningen udgift ved at melde sig ind bliver højere end de først antaget, og foreningen skal betale ca. kr. 30.000,00 for at komme med, da der skal betales tilbage fra vejlauggets start, og ikke som først antaget med 5 år.

Forslaget blev med ovennævnte korrektion vedtaget med 14 stemmer for, 1 i mod og 1 blank.

### **Forslag C**

Bestyrelsen havde foreslået, at denne bemyndiget til at kunne anvende op til kr. 150.000 på af få kabel-tv anlægget ændret, så der bliver mulighed for frit valg af tv-pakker. Ejerne vil blive opkrævet for udgiften som en engangsopkrævning.

Kenneth Brandt oplyste, at de er i færd med at få tilbud på at få ændret kabel-tv anlægget, så der vil blive mulighed for forskellige tv-pakker, internet m.v. Der skal trækkes nye kabler til samtlige lejligheder.

Der blev spurgt, om der eventuelt kunne blive indlagt fiber. Hertil blev svaret, at det ikke umiddelbart kan lade sig gøre. TDC anvender kobber. TDC kører med maks. 50 MB.

En ejer opfordrede til, at der blev opsat nogle af de bedste kabler m.v.

Det blev oplyst, at udgiften til kabel m.v. vil blive opkrævet som en engangsbetaling. Det kan evt. aftales at opkrævningen kan deles over 3 gange.

Forslaget gik til afstemning. 12 stemte for, 1 blankt og 3 i mod, og forslaget var derved vedtaget.

### **Forslag D**

Torben Pedersen havde foreslået, at vedtægternes § 5 stk. 3 ændres til:

”Det er tilladt at holde mindre hunde og katte. Dispensation til større hunde kan gives til medlemmer, der bebor ejendommen 1. juni 1992.”

Forslaget blev debatteret og ved afstemning stemte 5 for, 1 blankt og 10 i mod, og forslaget var derved forkastet.

### **Ad dagsordenens pkt. 5 – valg til bestyrelsen**

Formand Mogens Valentin ønskede ikke genvalg som formand og som ny formand blev Ea Larsen valgt for en 2 årig periode. Som næstformand blev Mogens Valentin valgt for en 1 årig periode. Mette Bach-Sørensen blev valgt som bestyrelsesmedlem for en 2 årig periode. Bestyrelsen består således herefter af:

Formand:	Ea Larsen	(2 år)
Næstformand:	Mogens Valentin	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Kenneth Brandt	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Mette Bach-Sørensen	(2 år)
Bestyrelsesmedlme:	Eigil Mølvig Jensen	(1 år)

### **Ad dagsordenens pkt. 6 – valg af suppleanter**

Som suppleanter blev Signe Hovgaard og Anne-Sofie Thomsen valgt.

### **Ad dagsordenens pkt. 7 - valg af revisor**

Revisionsfirmaet Christensen og Kjærulff blev genvalgt.

### **Ad dagsordenens pkt. 8 – eventuelt**

Der blev henstillet til, at man ikke har skrald stående på bagtrapperne, da det kan være med til at tiltrække rotter. Der blev også opfordret til, at man husker, hvis man har udlejet sin lejlighed, at give sine lejere besked om, at der ikke må stå effekter på fællesarealerne.

Bestyrelsen overvejer, at der kan laves noget fælles vinduespudsning, når der skal pudses vinduer på trappeopgangene. Det vil være frivilligt at være med, og det vil være for egen betaling.

Der blev spurgt, om viceværten skulle holde vaskekælderren ren. Hertil blev svaret, at det havde de ikke ansvaret for. Det er således medlemmerne selv, der pt. skal holde lokalet rent.

En ejer opfordrede til, at man husker at lægge låg på sandkassen.

Der blev spurgt, om ejerne ikke selv kunne male bagtrapperne. Hertil blev nævnt, at det formentlig ville være svært at få nok frivillige til at gøre det, og det er meget bekosteligt at få en maler ud, hvorfor bestyrelsen har valgt at udskyde maling af bagtrapperne.

Bestyrelsen har afsat et lille beløb til renovering af gården. Hvis der er nogle, der har forslag til tiltag, bedes de kontakte bestyrelsen.

Der blev spurgt, om der bliver foretaget cykeloprydning. Hertil blev nævnt, at det gør der ca. 1 gang om året.

Ea Larsen spurgte, om der var interesse for sociale arrangementer i foreningen. Det kunne evt. være, at der bliver tændt op i en grill til sommer, og folk kan komme ned og tilberede deres mad på denne. Det blev foreslået, at der evt. kunne blive aftalt 3 dage hen over sommeren, hvor der skal tændes op i grillen.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden og generalforsamlingen afsluttedes.

Som formand:

Som dirigent:

---

Ea Larsen

---

Lisbeth Bayer