



E/F Husforening Syd

Referat af ordinær generalforsamling 2015

Mandag den 20. april kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling hos E/F Husforening Syd Kvarterhuset, Verdensrummet, Jemtelandsgde 3, 2300 København S

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.
 3. Godkendelse af årsregnskabet 2014, se vedlagte.
 4. Godkendelse af budget 2015. Bestyrelsen foreslår uændret fællesbidrag.
 5. Indkomne forslag:
 - a. Bestyrelsen foreslår, at kommunikationen mellem ejere, bestyrelse og administrator, herunder indkaldelser og bilag til generalforsamlinger mv., fremover som udgangspunkt sendes elektronisk fx pr. mail fremfor med almindelig post. Se bilag 1.
 - b. Forslag til vedtægtsændring. Bestyrelsen foreslår at følgende tilføjes i vedtægtsens § 20, stk. 6:

”Ved udlejning skal der i lejekontrakten mellem ejerlejlighedsejeren og lejerens optages en bestemmelse om, at lejerens skal overholde foreningens vedtægter og husorden, og at foreningen over for lejerens har samme beføjelser med hensyn til krænkelse af ovenstående påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den til enhver tid gældende husorden. Ejerlejlighedsforeningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejerens, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.
- Såfremt en ejer (eventuelt dennes lejer) overtræder vedtægternes bestemmelser om ejerlejlighedens anvendelse eller på anden måde gør sig skyldig svarende til dem, der efter enhver tid gældende lejelovgivning berettiger ejeren af en udlejningsejendom til at ophæve lejemålet, kan enhver ejer forlange, at bestyrelsen pålægger den pågældende ejer at fraflytte sin ejerlejlighed og enten afhænde eller udleje den til en af bestyrelsen godkendt tredjemand.”*
6. Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer og 1-2 Suppleanter, der vælges for 1 år af gangen:

Nuværende bestyrelsesmedlemmer:
Jørgen Heiduk Tetsche, Henrik Andersen, Laura Clemmensen,
Jesper Lund Jørgensen og Nora Badawi.
 7. Valg af repræsentanter til den primære ejerforening:

Nuværende bestyrelsesmedlemmer:
Henrik Andersen og Jesper Lund Jørgensen
 8. Valg af revisor.
 9. Eventuelt.

Der var repræsenteret 37 ud af 73 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 3029/6092, heraf 9 ejere med et fordelingstal på 752 ved fuldmagt.

Endvidere deltog foreningens administrator Janne Jensen fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog administrator Janne Jensen som referent og dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konkluderede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet, og at alle forslag på dagsordenen på nær 5b kunne træffes ved simpelt flertal efter fordelingstal. Forslag 5b omhandlede en vedtægtsændring, og derfor var *kvalificeret flertal* påkrævet. Således skulle 2 tredjedele af foreningens ejere (efter fordelingstal) stemme for forslaget, for at det kunne vedtages. Da 2 tredjedele ikke var repræsenteret, kunne vedtægtsændringen ikke blive vedtaget, men hvis det fik tilslutning fra mindst 2 tredjedele af de fremmødte (efter fordelingstal), kunne foreningen afholde en ekstraordinær generalforsamling inden for 4 uger. På denne ekstraordinære generalforsamling kunne forslaget blive vedtaget med 2 tredjedele af de afgivne stemmer.

Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.

Formandens beretning var blevet udsendt til ejerne sammen med indkaldelsen. Formand Henrik Andersen, gennemgik kort beretningen og supplerede med en opfordring til at alle beboere i foreningen respekterede cykelparkeringsområderne i P-kælderen, da cykler uden for markeringerne giver parkeringsproblemer for de ejere, som lejer en p-plads i kælderen.

Der var et par supplerende bemærkninger fra de fremmødte:

- Stor tak, til bestyrelsen for deres arbejde og den tid de bruger på foreningen.
- Hold øje med termostaterne på radiatorerne i opgangene, så de ikke sætter sig fast, og giver problemer med varmforsyningen.
- Anmodning om der kigges på bekæmpelse af duer på fællesterrassen.
- Opfordring til at beboerne ikke rører ved eller skruer på fællesinstallationer i kælder mv. Er der problemer så kontakt viceværten.

Bestyrelsens årsberetning gav ikke anledning til yderligere spørgsmål, hvorfor den blev taget til efterretning.

Ad 3. Godkendelse af årsregnskabet 2014.

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2014, der udviste et underskud på 5.395 kr. Underskudet var overført til egenkapitalen. Der er dog hensat 290.000 kr. i regnskabet til fremtidig vedligeholdelse i foreningen.

Der var i regnskabsåret 2014 brugt en del penge på ombygning af elevatoranlægget og til istandsættelse af træpaneler i kælderen og tagterrassen.

Efter et par opklarende spørgsmål blev regnskabet enstemmigt godkendt.



Ad 4. Godkendelse af budget 2015. Bestyrelsen foreslår en nedsættelse af fællesbidrag.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2015. Der var budgettet med fællesbidrag på 1.160.235 kr. og udgifter på 1.151.160 kr. Dette betyder, at der er muligt at reducere betalingen til fællesbidrag med 300.000 kr. årligt.

Nedsættelse er muligt, da de ændringerne i foreningens abonnementer mv., som bestyrelsen har brugt tid op at optimere, nu kan ses på foreningens faste udgifter, som er faldet betydeligt. Bestyrelsen syntes at der skal ske en regulering, så det, ejerne indbetaler, er afstemt med de udgifter, som foreningen har.

I budgettet for 2015 er der desuden afsat til foreningen andel af udskiftning af vand- og varmemålere i overbygningen ca. 204.000 kr. Udgiften hertil vil blive dækket af foreningens regnskabsansættelse fra 2014 på 290.000 kr.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget. Nedsættelsen af fællesbidraget vil ske pr. 1. maj 2015 hvor reguleringen for de første 4 måneder også vil ske.

Ad 5 a Elektronisk kommunikation.

Forslaget bunder i et ønske om at følge med tiden samt spare papir og derved skåne miljøet. Desuden er det nemmere for ejerne at gemme og arkivere materialet. Foreningen kan samtidigt mindske udgifter til porto og kopi.

Da mange af ejerne ikke bor i foreningen vil det også gøre kommunikation med dem nemmere.

Ændringen gælder alle ejere, dog kan bestyrelsen give dispensation til ejere, der grundet alder, helbred eller af andre årsager ikke kan deltage.

Det er den enkelte ejers forpligtelse selv at sikre, at det fornødne er modtaget, og at medbringe ønskede dokumenter til generalforsamlingen som udskrift eller fx på bærbar computer eller tablet.

Sammen med referatet af denne ordinære generalforsamling, der udsendes med post til de ejere som foreningen ikke allerede har mailadresser på, følger en blanket for oplysning om ønsket mailadresse, hvortil korrespondancen ønskes sendt. Der udsendes en påmindelse til ejere, der ikke har reageret på første henvendelse.

Det er til hver en tid den enkelte ejers ansvar, at administrationen altid er i besiddelse af brugbar og funktionsdygtig mailadresse med tilstrækkelig kapacitet. Ejere, der har fået dispensation, får som tidligere materialet sendt med posten.

Ejere, der ikke har fået dispensation, og hvor materialet ikke kan sendes elektronisk fx grundet uvirksom mailadresse eller manglende oplysning af mailadresse, får materialet tilsendt med posten. Ejeren bliver i så fald opkrævet p.t. 125 kr. inkl. moms sammen med fællesbidrag for



den ekstra administration og porto. I sådanne tilfælde kan ejeren opleve at modtage materialet senere end de frister, der fremgår af vedtægten.

Forslaget blev vedtaget af en enstemmig generalforsamling. Dirigenten oplyste, at når referatet bliver udsendt, vil der være vedlagt en oplysningsblanket, som skal udfyldes og returneres til administrator – gerne pr. mail, og man bliver herefter oprettet i mailsystemet.

Ad 5 b. vedtægtsændring

Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring af vedtægtens § 20 stk. 6, hvor der skulle tilføjes en bemyndigelse til at ejerforeningen kunne agere som selvstændig procespart overfor en fremlejer der overtrådt foreningen husorden og vedtægter. Ligeledes skulle ejere ved udlejning forpligtes til at skrive en bestemmelse, om at deres lejere skal overholde og respektere foreningens regler, i lejekontrakterne.

Samt en tilføjelse om, at bestyrelsen kunne ophæve et lejemål og kræve at ejeren eller dennes eventuelle lejer fraflyttede hvis de gentagende gange overtrådte foreningens regler.

Forslagene gav stor debat mellem de fremmødte. Nogle ejere fandt, at teksten gik for langt i beføjelserne til ejerforeningen og bestyrelsen. Især da der p.t. ikke havde været de store problemer. Andre ejere var dog af den holdning, at det ville være en god ide at få en sikring ind i vedtægten, således at fik foreningen ud i fremtiden problemer med en fremlejer eller en ejer, så havde bestyrelsen mulighed for at agere.

Som følge af den meget delte holdning til forslaget valgte bestyrelsen at trække forslaget, også påset at der ikke var fremmødte nok til at vedtage det endeligt.

Generalforsamlingen valgte dog, at henstille til alle ejere vigtigheden i, at de ved udlejning indskriver i deres lejekontrakter, at lejerne skal overholde og respektere ejerforeningens husorden og vedtægt.

Ad 6. Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer og 1-2 suppleanter, der vælges for 1 år af gangen

Henrik Andersen, Laura Clemmensen, Jørgen Heiduk Tetsche og Nora Badawi ønskede at genopstille til bestyrelsen.

Johan Marion Johannsson opstillede til bestyrelsen, hvorfor alle de opstillede blev valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Henrik Andersen som formand og Laura Clemmensen som næstformand.

Som suppleant valgtes Jesper Lund Jørgensen.

Ad 7 Valg af repræsentanter til den primære ejerforening

Det blev vedtaget, at de 5 medlemmer i bestyrelsen internt afgør, hvem der skal repræsentere foreningen i den primære ejerforening.

Bestyrelsen har efterfølgende meddelt, at Henrik Andersen og Jørgen Heiduk Tetsche skal være foreningens repræsentanter i ejerforeningen.

Ad 8 Valg af revisor

Foreningens revisor Beierholm Revision blev genvalgt.

Ad 9 Eventuelt

Johann Marion Johannsson havde foreslået, at der blev dannet et haveudvalg for at kigge på en renovering af arealerne ved brandvejen. De buske m.m., som er i beplantning, er ikke særlig kønne. Og at der evt. kunne bruges omkring 5.000 kr. på ny beplantning. Bestyrelsen oplyste, at de syntes forslaget er en god ide. Da økonomien i forslaget ligger inden for den almindelige drift og vedligeholdelse, som bestyrelsen kan igangsætte vil de, med Johann som primusmotor, sætte opslag op om nedsættelse af en gruppe til forskønnelse af området og en dato herfor.

Følgende blev ligeledes bemærket under eventuelt:

- Bestyrelsen måtte gerne bruge foreningens frivillige facebookgruppe, som et supplement til udbredelse af info om foreningen for eksempel dato for generalforsamlingen mv., men den primære kontakt mellem ejere og bestyrelsen er på foreningens mail.
- Cykler, opfordring til at alle overholder de parkeringsregler og zoner, som er i P-kælderen.
- Det er snart tid for igen at lave en cykeloprydning.
- Altanadskillelserne, nogle steder er de løse. Udbedringen er umiddelbart op til den enkelte ejer. Det har været foreningens praksis hidtil, og det er rimelig nemt at løse problemet.
- Ventilationen i nr. 23-25 skulle være udbedret. På badeværelset er det helt løst. Men i køkkenerne har der været nogle problemer, da det har været svært at indregulere udsugning i køkkenerne på grund af emhætterne. Men viceværten har p.t. ikke hørt retur fra de ejere, hvor der tidligere har været udsugningsproblemer går bestyrelsen ud fra, såfremt de ikke hørt andet, at disse problemer også er løst, ellers må ejerne melde tilbage.

Da der ikke var mere til eventuelt og ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 12/5 - 2015

Som dirigent

Janne Jensen

Som formand

Henrik Andersen