

E/F Snaregårdshusene

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2016

År 2016, tirsdag den 5. april, kl. 17.00 afholdtes den ordinære generalforsamling i E/F Snaregårdshusene i kælderen, Knabrostræde 25, 1210 København K.

Formanden Uffe Nielsen bød velkommen og foreslog, at advokat Svend Carstensen valgtes til dirigent og referent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Advokat Svend Carstensen konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet, men at den ikke var beslutningsdygtig vedrørende punkt 6.1, idet der ikke var fremmødt 2/3 af de stemmeberettigede. Generalforsamlingen var således alene endelig beslutningsdygtig for øvrige punkter i dagsordenen.

Følgende ejere deltog i generalforsamlingen enten personligt eller ved fuldmagt:

Ejerlejl.nr.: 1101,1104, 1105, 1106, 1107,1204,1205,1302, 1304, 1404, 1407 og 1408.

Med et samlet fordelingstal på 1.876 ud af 4.030.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed.
- 3) Formandens beretning om det forløbne år.
- 4) Godkendelse af revideret årsregnskab.
- 5) Forelæggelse og godkendelse af budget.
- 6) Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
6.1 Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer, der fremgår af vedlagte **bilag 2**.
- 7) Valg af 4 medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent

Se ovenstående.

Ad 2. Generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed.

Se ovenstående

Ad 3. Formandens beretning om det forløbne år.

Formanden Uffe Nielsen aflagde bestyrelsens beretning:

”Bestyrelsen har i perioden bestået af Uffe Nielsen (formand), Lisbeth Marcussen og Per Raith.

I det forløbne år har bestyrelsen haft fokus på at få afdækket hvilke større vedligeholdelsesprojekter der haster mest i foreningen. Vi har derfor med hjælp fra Gaihede fået foretaget en uafhængig gennemgang af ejendommen. Den har dannet udgangspunkt for en prioritering af, hvilke arbejder, foreningen bør igangsætte i 2016, og hvilke der kan udskydes. Gennemgangen har vist, at foreningen inden for de nærmeste år har råd til at gennemføre de nødvendige arbejder, hvis vi fortsætter den ekstraordinære opkrævning, der har været gældende de sidste 3 år, og hvis der ikke dukker uforudsete problemer op.

Løbende vedligehold/repairation

I mellemtiden har vi i 2015 foretaget en række nødvendige mindre forbedringer/repairationer. Der er blevet sat nye låse i i hoveddørene i alle opgange for at forbedre sikkerheden. Dørtelefonanlægget i Kompagnistræde 17 er blevet udskiftet, da det gamle var defekt. Gulvtæpperne i stueetagen af opgangene i Kompagnistræde 17 og 19 er blevet udskiftede, da de var blevet meget slidte. Endelig har vi fået foretaget en gennemgang og rensning af ventilationssystemerne i de enkelte ejendomme. Vi skal gøre opmærksom på, at man ikke må installere emhætter med motor i lejlighederne, da vi har fælles udtræk i opgangene. Ellers vil man blot presse den beskidte luft ind i de øvrige lejligheder.

Vi har haft problemer med duer på foreningens tage – og i samarbejde med Jeudan har vi gjort en indsats for at skræmme dem væk, og efterfølgende fået rensset op efter dem. Desuden har vi haft besøg af rotter i kælderen, Kompagnistræde 17 pga. en tæret faldstamme, hvilket nødvendiggjorde et større oprydningsarbejde. Husk straks at melde det til kommunen, hvis du ser rotter indendørs såvel som udendørs.

Øvrige aktiviteter

Også i 2015 har vi haft fokus på at få gennemført en samarbejdsaftale med vores naboer i Jeudan. Det ser ud til, at vi er meget tæt på at være i mål med at få en god aftale på plads.

Vi har i løbet af 2015 skiftet leverandør af indendørs rengøring i foreningens opgange, og er indtil videre meget tilfredse med kvaliteten, og at det i samme omgang er lykkedes at spare penge på den konto.

Vi har i 2015 også givet medlemmerne mulighed for at kunne modtage kommunikation fra foreningen via e-mail frem for brev. Baggrunden har primært været, at brevpost er blevet markant dyrere. Der er dog tale om et tilbud – ikke et krav.

Vi takker for den opbakning til bestyrelsens arbejde som vi har fået fra beboernes side i løbet af året.”

Efter afklarende spørgsmål om bl.a. ringeklokkernes lydstyrke og affalds-containere blev bestyrelsens beretning enstemmigt godkendt.

Ad 4. Godkendelse af revideret årsregnskab

Advokat Svend Carstensen gennemgik årsregnskabet som viste et overskud på kr. 60.189, der blev foreslået overført til egenkapitalen, som herefter udgør kr. 1.234.307.

Efter afklarende spørgsmål blev årsregnskabet godkendt.

Ad 5. Forelæggelse og godkendelse af budget

Advokat Svend Carstensen gennemgik det af foreningen foreslåede budget 2016.

I forbindelse med de budgetterede større vedligeholdelsesmæssige arbejder orienterede bestyrelsesformand Uffe Nielsen om baggrunden for valg af foreslåede arbejder, der bundes i en af ingeniørfirmaet Gailhede udarbejdede rapport.

Vedrørende malergennemgang af vinduer og indgangsdøre blev det oplyst, at man forventede at malergennemgangen vil omfatte ca. 2/3 af ejendommens vinduer.

Med baggrund i muligheden for enkelte sætningsskader på ejendommen er det besluttet at undersøge behovet for eventuel understøbning.

Punkterne gesimsbånd og tagrender samt facader og stueetager, vil omfatte reparation af skader og utætheder.

Den anførte reparation af kælderloft drejer sig om brandsikring.

Punktet ventilation er medtaget med henblik på løsning af de problemer, der er med udluftningen fra restauranten.

Faldstammer/kloak er en udgift, der vedrører udskiftning til nyt eller strømpeføring af faldstammer i Kompagnistræde 17.

Efter afklarende spørgsmål blev budgettet herefter godkendt med den faste stigning på 3% i fællesudgifter pr. 1. januar 2017 (jfr. generalforsamlingsreferat fra 2010) tillige med en særopkrævning stor kr. 403.000 som tidligere år.

Ad 6. Bestyrelsens og medlemmernes forslag

Ad 6.1 Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer.

Bestyrelsesformand Uffe Nielsen orienterede om det stillede forslag, der herefter blev sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med de tilstedeværende stemmer, 1.876 af 1.876 og var således foreløbigt vedtaget, idet der som følge af, at der ikke til generalforsamlingen var fremmødt 2/3 af de stemmeberettigede, skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling med alene punktet om vedtægtsændring på dagsordenen.

Det var således foreløbigt vedtaget, at:

Ændringsforslag, ny § 16a.

INDKALDELSER; KOMMUNIKATION MED MEDLEMMER MV.

stk. 1) For de medlemmer, der har givet tilsagn hertil, udsendes indkaldelse til generalforsamling til medlemmer pr. e-mail. For øvrige medlemmer udsendes indkaldelse pr. brev. For de medlemmer, der har givet tilsagn til e-mail-kommunikation, er det medlemmets ansvar, at enten foreningens bestyrelse eller administrator har en løbende ajourført registrering af medlemmets e-mail-adresse.

stk. 2) Referatet fra generalforsamlinger samt andre meddelelser fra bestyrelsen eller administrator distribueres til medlemmerne efter de i stk. 1 nærmere fastsatte retningslinier.

Ændring af vedtægternes § 18, stk. 6

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal sendes til bestyrelsens formand senest 10 dage forud for generalforsamlingens afholdelse.
(Ændring fra 14 til 10 dage, så medlemmer kan nå at reagere på indkaldelsen til generalforsamlingen, der udsendes 14 dage før).

Ad 7. Valg af 4 medlemmer til bestyrelsen

Den samlede bestyrelse meddelte, at den var villig til genvalg.

Bestyrelsen opfordrede øvrige medlemmer til at stille op til valg til bestyrelsen.

Da der ikke var yderligere medlemmer der stillede op, blev den siddende bestyrelse genvalgt, der herefter ser således ud:

Uffe Nielsen	Kompagnistræde 17, 2. sal
Per Raith	Knabrostræde 25, 1. sal
Lisbeth Marcussen	Knabrostræde 25, 2. sal

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med Uffe Nielsen som formand.

Ad 8. Valg af revisor

Revisionsfirmaet BHA blev genvalgt.

Ad 9. Eventuelt

På forespørgsel omkring muligheder for at etablere beplantninger udvendigt på ejendommen meddelte bestyrelsen, at dette alene kan ske efter aftale med bestyrelsen.

Der blev endvidere forespurgt til mulighed for ophold i gården. Bestyrelsen oplyste, at der overordnet må være aktiviteter, der ikke er i strid med den gældende husorden, d.v.s. ophold må ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere.

Der blev endvidere forespurgt til brugen af fællesvaskeriet og det blev af generalforsamlingen indskærpet, at man kun bør reservere vasketid, hvis den også bruges.

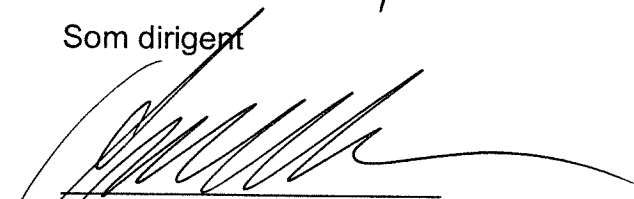
Ændring/indskærpelse af reglerne vil fremadrettet blive overvejet af bestyrelsen.

Da der ikke var øvrige punkter der skulle medtages på dagsorden blev generalforsamlingen afsluttet.

--oo0oo--

København, den 21/4 2016

Som dirigent



Svend Carstensen
Advokat

København, den / 2016

Godkendt af bestyrelsen pr.
mail den 20.04.2016

Bestyrelsen