

Referat af ordinær generalforsamling

E/F Klareboderne 6, torsdag den 13. juli 2016, kl. 17.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent (og referent)
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for indeværende regnskabsår
5. Indkomne forslag (forslagsstiller i parentes):
 - a. Forslag jf. vedtægtens §13 vedr. lovliggørelse af forhold i lejlighed 2, 4 og 7 jf. byggeteknisk gennemgang og bestyrelsens beretning. (bestyrelsen)
 - b. Forslag om reparation af tag jf. byggeteknisk gennemgang. Finansiering sker ved brug af midler fra grundfonden. (bestyrelsen)
 - c. Isolering og rengøring af teknikrum jf. byggeteknisk rapport og udsendt tilbud. Finansiering sker ved brug af midler fra grundfonden. (bestyrelsen)
 - d. Forslag om undersøgelse af ejendommens kloak og rørledninger. Der afsættes en beløbsramme på maksimalt kr. 30.000 fra vedligeholdelseskontoen. (bestyrelsen)
 - e. Der stilles forslag om at der opkræves depositum i forbindelse med til/fracflytning til sikring af udbedring af skader i forbindelse med flytning. Depositum tilbagebetales mellem 2 uger og 1 måned efter fracflytning forudsat at der ikke er sket skader i forbindelse med fracflytningen. (bestyrelsen)
 - f. Husorden for Ejerforeningen Klareboderne 6 (bestyrelsen)
 - g. Lejligheden på 1.sal ønsker at få en tilkendegivelse fra de øvrige medlemmer i ejerforeningen på etablering af en fælles terrasse på taget i gården. Det vil generelt øge ejendommens værdi. Det kan overvejes at renovere baggården i samme ombæring for at give et bedre helhedsindtryk af ejendommen. (Steffen Bjørn Nielsen)
6. Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Valg af administrator
10. Eventuelt

Til stede var:

Lejlighed 1 og 3 (92 og 23); Paolo Spatafora (bestyrelsesmedlem)

Lejlighed 4 (103); Steffen Bjørn Nielsen

Lejlighed 6 (147); Rikke Lykke

Lejlighed 7 (70); Esben Ingerslev

Miniadministration.dk: Jens H. Rasmussen

Repræsenteret ved fuldmagt:

Ingen ejere var repræsenteret ved fuldmagt

I alt *fordelingstal 435 af 586 repræsenteret ved generalforsamlingen*

Ad 1) Valg af dirigent og referent

Jens H. Rasmussen blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten indledte med at konstatere at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed var beslutningsdygtig.

Ad 2) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen:

Byggeteknisk gennemgang

Grundet bygningens alder og det faktum at der ingen brandtrappe er, blev det vedtaget på seneste generalforsamling at foreningen skulle sikre at alle ejerlejligheders installationer bliver tilset af en bygningsagkyndig. Dette for at sikre ejendommens tilstand og værdi – samt beboernes sikkerhed. En teknisk gennemgang af ejendommen blev som følge heraf gennemført i efteråret 2016.

Generelt må bestyrelsen indrømme at man er forundret over hvor lidt hånd der er taget om ejendommen de seneste år. Den tekniske gennemgang har påvist to områder, som der skal rettes op på med det samme - vandindtrængning ved taget mod gaden som ødelægger tagspær og teknikrummet, da man her pt har sauna lignende tendenser hvilket kan udvikle svamp mv. Dertil kommer at rør mv ikke er isolerede så Ejerforeningens medlemmer pt betaler for varme, som ikke kommer frem til radiatorer etc.

Endvidere har den byggetekniske gennemgang påvist at der forefindes ulovlige installationer eller manglende overholdelse af byggereglementet i en eller flere lejligheder. Dette kan og må ikke ske, da dette kan få eller allerede har konsekvenser for andre ejere i Ejerforeningen.

El-tavle

Problematikken omkring adgang til el-tavlen blev drøftet på seneste generalforsamling – herunder uhensigtsmæssigheden i at opgængens lys lyste døgnet rundt. Begge dele er der blevet rettet op på.

Forsikring

En ny forsikring er hjemtaget hos Gjensidige, da det viste sig at foreningen ikke var forsikret for diverse standard emner herunder genhusning/opmagasinering, retshjælp, kortslutning, ansvar i forbindelse med beboerarbejde mv. Dertil kommer at der ikke var en bestyrelsesforsikring, ej heller en udvidet rørskade/stiklednings forsikring.

NB: Ejere i Ejerforeningen bedes bemærke at Ejerforeningen stadig ikke er forsikret mht. glas og sanitet – forsikring herfor må den enkelte ejer selv sørge for.

Tinglyste vedtægter

Der henstilles til at alle bør sikre at de er bekendt med de tinglyste vedtægter - disse skal følges af alle i Ejerforeningen. Bestyrelsen vil håndhæve de tinglyste vedtægter - dette gælder udlejning af boliger som skal godkendes inden underskrivelse af kontrakt, godkendelse af skiltning mv.

Det bør bemærkes at bestyrelsen er fokuseret på at sikre en stabilitet i ejendommen for de ejere som bevæger sig i ejendommen til dagligt.

Vedtagelse af budget 2017 og plan for de næste år

Vedlagt er budget 2017 til vedtagelse jf. dagsordenens punkt 4 "Forelæggelse til godkendelse af budget for indeværende regnskabsår". Der er inkluderet en stigning i opsparing til grundfonden da Ejerforeningen står overfor diverse vedligeholdelses arbejder indenfor de nærmeste 5 år, se endvidere gerne den byggetekniske gennemgang.

I indeværende år stilles der forslag om udbedringer og reparationer af tag og teknikrum, hvilket vil finansieres via Ejendommens opsparing "Grundfonden". Dette vil betyde en betydelig nedgang i opsparingen. Beklageligvis foreslog den tidligere bestyrelse en nedsættelse af ejerforeningsbidraget ved sidste generalforsamling – det har desværre vist sig ikke at være hensigtsmæssigt.

Til orientering vil de næste 2-3 års budget dvs. budget 2018-20 fokusere på følgende vedligeholdelsesarbejder – blandt andet i hht den byggetekniske gennemgang:

Vedligehold af vinduer i depotrum og kælder – samt lokal reparation af gårdfacade

- Opsætning af brandalarmer
- Adgang til teknikrum
- Ny gårdbelægning
- Maling af trappeopgang

Dertil kommer en yderligere opsparing til vedligeholdelse af tag og facade mod gaden som må forventes indenfor de næste 5 år i hht den byggetekniske rapport – samlet set en udgift på over 2,5 millioner kr.

Husorden

Der forefindes ingen husorden trods de tinglyste vedtægter gør gældende at en sådan baseret på standard lignende forhold skal være gældende. Bestyrelsen arbejder som følge heraf på et forslag til husorden baseret på husordener i lignende foreninger.

Bestyrelsen håber at kunne fremsende denne inden generalforsamlingen og har derfor sat dette som forslag til vedtagelse på generalforsamlingen.

Sikkerhed

Af sikkerhedsmæssige årsager skal det indskræpes at døren ud til skraldet skal lukkes og låses efter brug. Ligeledes skal døren til opgangen - fløjddøren som skal haspes - lukkes og haspes så snart man har benyttet denne. Udlejere har ansvaret for at indskræpe dette til deres lejere.

Endvidere henstilles der til, at beboerne ikke benytter opgangen til afsætning af diverse sko, paraplyer mv. Dette da det er den eneste trappe i opgangen og denne derfor også fungerer som brandtrappe.

Betalingservice

Administrator har arbejdet med at få Ejerforeningen på Betalingservice. Der er blevet sendt et brev til alle ejere i oktober 2016 at der fremover er fastsat datoer for indbetaling af ejerforeningsbidrag – desværre har det ikke være muligt for administrator at sikre betalingservice adgang, men dette skulle snarest være på plads.

Fremadrettet vil følgende datoer blive overholdt vedr. betalingsfrister:

- 1. kvartal – 5. marts
- 2. kvartal – 5. juni
- 3. kvartal – 5. september
- 4. kvartal – 5. december

Det er indskræpet for administrator at disse frister forventes overholdt af Ejerforeningen og medlemmerne fra og med 3. kvartals indbetalingen i indeværende år. Bestyrelsen har anmodet administrator om at sikre, at rykning sker umiddelbart efter det konstateres at betaling ikke er sket rettidigt. Endvidere skal rykkerproceduren jf. inkassolovens §10 følges op af inkassoprocedure, hvis betalingen inkl. tilskrevne rykkergebyrer efter endt rykkerprocedure stadig ikke er tilgået Ejerforeningen.

Korrespondance

Bestyrelsen ønsker at oplyse samtlige ejere at man for god ordens skyld efter seneste generalforsamling vedtog at al korrespondance mellem Ejerforeningen, administrator og ejere skal ske elektronisk.

Generalforsamlingen godkendte beretningen enstemmigt.

Ad 3) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor

Administrator gennemgik det udsendte regnskab, der udviser et overskud på kr. 12.895. Overskuddet overføres til egenkapitalen med henblik på finansiering af fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Det udsendte regnskab var ikke revideret. Forud for generalforsamlingen har revisor John Talchov Larsen godkendt regnskabet, men der udestår stadig godkendelse fra Klaus Kastbjerg. Regnskabet godkendes derfor med forbehold for at der ikke er betydende forbehold fra revisor Klaus Kastbjerg. Denne indstilling blev enstemmigt tiltrådt.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt jf. ovenstående forbehold.

Ad 4) Forelæggelse til godkendelse af budget for indeværende regnskabsår

Administrator gennemgik det udsendte udkast til budget for 2017. Samlet set lægges der op til en lettere forøget betaling til ejerforeningen, dog således at fællesydelsen nedsættes lidt og bidraget til grundfonden hæves med henblik på at imødegå nogen af de udfordringer, som den bygningstekniske gennemgang påpeger.

Under punktet blev det også drøftet hvordan man sikrer, at der kan leveres kabel-tv til ejendommen efter 1. januar 2018, hvor ændrede regler gør, at ejerne skal have mulighed for at melde fra individuelt. Der blev afsat en budgetmæssig ramme på kr. 15.000 inden for hvilken bestyrelsen kan sikre, at antenneanlægget tilrettes, så de nye regler på området kan håndteres.

Formanden gjorde opmærksom på, at det forøgede bidrag til grundfonden selvfølgelig var et skridt i den rigtige retning, men langt fra dækker de udfordringer som venter, og at det over de kommende år vil blive nødvendigt at øge bidragene til ejerforeningen væsentligt samt på anden måde sikre at de nødvendige renoverings- og vedligeholdelsesarbejder kan gennemføres.

Budgetforslaget for 2017 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5.a) Forslag jf. vedtægtens §13 vedr. lovliggørelse af forhold i lejlighed 2, 4 og 7 jf. byggeteknisk gennemgang og bestyrelsens beretning. (bestyrelsen)

Byggeteknisk gennemgang- overholdelse af byggereglement mv.

I hht de tinglyste vedtægter §14 er ansvaret for overholdelse af byggereglementet og indhentelse af tilladelse fra bygningsmyndighederne pålagt ejerne af de enkelte ejerlejligheder.

I den byggetekniske rapport er følgende påtalt:

- Ejerlejlighed 2 - Udluftning ved tilberedning af varm mad er ikke lovlig.
- Ejerlejlighed 4 - En afskærmning til sikring af vand i badeværelse mangler.
- Ejerlejlighed 7 - Etablering af toilet og bad i separat bolig under taget er ikke lovlig. Dette er endvidere foretaget direkte på trægulv.

Bestyrelsen fremsætter jf. de tinglyste vedtægter §13 forslag om at give de enkelte ejere af ejerlejlighederne mulighed for at rette op på de påtalte mangler og mangel på overholdelse af byggelovgivning således disse skal afhjælpes inden 2 måneder, dvs. grundet ferie senest den 30 september 2017 (fristen er efterfølgende blevet rykket til 30. november 2017 på grund af sen udsendelse af nærværende referat)), hvor godkendelse fra rette myndigheder mv eller bevis for nedtagelse af de ulovlige installationer skal forelægges. Foreligger disse ikke ønsker bestyrelsen tilsagn til på vegne af Ejerforeningen at melde de enkelte til rette myndigheder.

Når referat fra den ordinære generalforsamling foreligger fremsendes brev til de ejere, som ikke deltog i generalforsamlingen med anmodning om udbedring jf. generalforsamlingsbeslutning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5. b) Forslag om reparation af tag jf. byggeteknisk gennemgang. Finansiering sker ved brug af midler fra grundfonden. (bestyrelsen)

Som følge af den byggetekniske gennemgang blev vandindtrængning opdaget under taget som forårsager skade på tagspær.

Der foreligger et tilbud på udbedring fra Jagtvejens VVS på kr. 50.000 inkl. moms, som foreslås finansieret fra grundfonden.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.c) Isolering og rengøring af teknikrum jf. byggeteknisk rapport og udsendt tilbud. Finansiering sker ved brug af midler fra grundfonden. (bestyrelsen)

Den byggetekniske gennemgang har belyst et behov for isolering af rør i teknikrummet samt en oprydning af selve rummet.

Formanden har efter udsendelsen af dagsorden og forslag været i kontakt med Hofor, hvilket dels har medført, at der er blevet skiftet en vandafledningspumpe i varmerummet, og at Hofor har indvilget i at fremrykke ejerforeningens overgang fra damp til vand, samt i den forbindelse at forestå dele af den sanering af teknikrummet, som er nødvendig. Arbejdet med renovering af teknikrummet udsættes derfor til efter konverteringen til vand, da denne ændring vil medføre en formindsket udgift.

5.d) Forslag om undersøgelse af ejendommens kloak og rørledninger. Der afsættes en beløbsramme på maksimalt kr. 30.000 fra vedligeholdelseskontoen. (bestyrelsen)

Bestyrelsen ønsker at iværksætte en undersøgelse af ejendommens kloak og rørledninger da der er opstået tvivl om brug og forbrug. Bestyrelsen fremsætter forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til at sikre udredning heraf således at afklaring kan ske snarest muligt. Der foreligger ikke et tilbud herfor, men bestyrelsen søger om bemyndigelse til at bruge op til max 30.000 kr. herpå jf. overslag i den byggetekniske gennemgang vedr. tv-inspektion af kloakledninger samt konsulentbistand til undersøgelse af rørledninger i ejendommen, så det kan sikres at alle installationer er korrekt tilsluttet vandmålere m.m. og dermed at rette ejer betaler for forbruget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5. e) Der stilles forslag om at der opkræves depositum i forbindelse med til/fracflytning til sikring af udbedring af skader i forbindelse med flytning. Depositum tilbagebetales mellem 2 uger og 1 måned efter fracflytning forudsat at der ikke er sket skader i forbindelse med fracflytningen. (bestyrelsen)

Opgangen er indenfor de seneste år blevet renoveret men har desværre allerede taget skade af nogle ud- og indflytninger. Der har været praksis for at genopretningen af disse skader skulle betales af den part der forårsagede dem. Desværre har det vist sig svært at håndhæve dette.

Bestyrelsen stiller derfor i forslag at såfremt en udflytning kommer at ske, at der tages et depositum herfor som tilbagebetales indenfor 2 uger eller 1 måned efter flytningen såfremt der ikke er sket yderligere skade på opgagen. Er der sket skade, kan beløbet blive brugt til genopretning heraf af en af bestyrelsen valgt håndværker - og det overskydende beløb udbetales. Udbetalingen kan i dette tilfælde dog ske op til 2 måneder efter udflytning. Ligeledes med indflytninger, så skal den pågældende indflytter gøres opmærksom på at eventuelle skader vil blive opkrævet direkte hos den pågældende. Dette skal også gælde ved ud- og indflytning af lejere.

Administrator gjorde opmærksom på, at det kunne være problematisk at opkræve depositum inden fracflytning, da ejerskifter af og til gik hurtigt, men at det sagtens kunne implementeres. Til gengæld ville det være overfor ejeren, at man skulle opkræve depositum, da der ikke foreligger et retsforhold mellem ejerforeningen og lejere i ejendommen.

Det blev enstemmigt vedtaget at tage skridt til at opkræve depositum ved fracflytning af både ejere og lejere – bestyrelse og administrator finder rette form for opkrævningen.

5.f) Husorden for Ejerforeningen Klareboderne 6 (bestyrelsen)

Der var udsendt et forslag til husorden for Ejerforeningen Klareboderne 6. Der var en kort drøftelse af forslaget, hvor det blev foreslået, at teksten omkring husdyr tilrettes vedtægtens tekst herom.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget. Opdateret husorden udsendes sammen med referatet.

5.g) Lejligheden på 1.sal ønsker at få en tilkendegivelse fra de øvrige medlemmer i ejerforeningen på etablering af en fælles terrasse på taget i gården. Det vil generelt øge ejendommens værdi. Det kan overvejes at renovere baggården i samme ombæring for at give et bedre helhedsindtryk af ejendommen. (Steffen Bjørn Nielsen)

Lejligheden på 1.sal ønsker at få en tilkendegivelse fra de øvrige medlemmer i Ejerforeningen på etablering af en fælles terrasse på taget i gården. Det vil generelt øge ejendommens værdi. Det kan overvejes at renovere baggården i samme ombæring for at give et bedre helhedsindtryk af ejendommen.

Proceduren forventes at se således ud:

- Det skal sikres at taget tilhører ejendommen
- Det skal undersøges hvorvidt tagkonstruktionen kan bære en terrasse eller om der skal tages foranstaltninger
- Der skal søges hos kommunen
- Der skal indhentes 2-3 tilbud på lægning af terrassen og etablering af trappe samt hegn

- Afhængig af prisen, kan det overvejes om bestyrelsen kan træffe beslutningen eller om der skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen er positive og stiller i forslag at Steffen Bjørn Hansen – ejer af boligen på 1. sal - bemyndiges til at foretage ovenstående undersøgelser samt indhente tilbud.

Der var enstemmig tilslutning til at forslagsstilleren går videre med undersøgelserne i forhold til projektet i samråd med bestyrelsen. Der afsættes et økonomisk ramme på maksimalt kr. 5.000 til dette arbejde.

Ad 6) Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen

Steffen Bjørn Nielsen, Paolo Spatafora og Rikke Lykke opstillede og blev valgt til bestyrelsen. Rikke Lykke blev tillige valgt til formand.

Ad 7) Valg af 1 suppleant til bestyrelsen

Esben Ingerslev opstillede og blev valgt som suppleant.

Ad 8) Valg af revisor

Jens Abelstedt (lejl. 4) og John Talchow Larsen (lejl. 6) opstillede og blev valgt som revisorer

Ad 9) Valg af administrator

Miniadministration.dk blev genvalgt som administrator.

Ad 10) Eventuelt

Det blev aftalt at holde en fælles arbejdsdag den 2. september 2017 kl. 10-14 med henblik på at få fjernet gammelt oplag i fællesrum og få kigget på trappeopgangen, idet tidligere og nuværende beboere ikke har færdiggjort genoprettelse af væggene (arbejdsdag er efterfølgende blevet aflyst – der findes en ny dato).

Brandsikkerhed blev drøftet, og det blev aftalt at få undersøgt om tæppet på trappen er brandbart.

Skiltning

Til orientering er der opstået en drøftelse mellem Ejerforeningen og en ejer vedr. skiltning på ejendommens facade, da ejerens lejer har opsat sådanne uden at pågældende skilte er godkendt af Bestyrelsen men trods det, er der boret i og opsat skilte på facaden. Dette har resulteret i yderligere drøftelse mellem denne lejer og andre ejere i Ejerforeningen. Ejendommens facade er underlagt Kommunens bevaringsværdi 2 kategorien – en vurdering af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi dog veje tungest.

Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middelværdi og 7-9 for lav værdi.

Bevaringsværdien hænger sammen med bygningens arkitektur og historie. Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have

bevaringsværdi 1 uden at være fredede. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Der skal stadig i hht de tinglyste vedtægter altid søges om tilladelse og godkendelse af opsætning af skilte mv, dette ændres ikke. Men Bestyrelsen ønsker at høre resten af Ejerforeningens medlemmer om deres generelle holdning til opsætning af skilte på facaden, dvs. at der bores i og opsættes skilte på facaden eller om man som på resten af ejendommene i kvarteret skal afholde sig herfra?

Der var herefter en kort drøftelse af skiltningen jf. bestyrelsens orientering. Generalforsamlingens deltagere mente samstemmende, at de gældende vedtægter skulle overholdes, og der ikke må bores i eller opsættes skilte på facaden uden bestyrelsens forudgående godkendelse.

Generalforsamlingen sluttede kl. 18.45 – hvor dirigenten takkede for god ro og orden.

Formand:

Rikke Lykke

Referent:

Jens H. Rasmussen