

REFERAT

E/F Sandkaj no. 1 – ordinær generalforsamling

Mødested: Restaurant The Audo, Århusgade 130, 2150 Nordhavn
Mødedato: Torsdag den 26. august 2021, kl. 17:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 28 af foreningens 37 lejligheder, repræsenterende 2.701 af ejendommens i alt 3.477 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
3. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
4. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af ejerforeningens revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
5. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af kontingent.
6. Behandling af indkomne forslag fra ejerforeningens bestyrelse og medlemmer.
 - 6.a. Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af et helt nyt sæt vedtægter.
 - 6.b. Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af ny husorden.
7. Valg af medlemmer til Bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Lea Krogsgaard-Hjorth fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, dog således at forslag nr. 6.a. stillet under punkt 6 krævede kvalificeret flertal for beslutning.

2. Valg af referent.

Lea Krogsgaard-Hjorth fra DEAS A/S blev valgt som referent.

3. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.

Formand Henriette Høyer aflagde årsberetningen. Følgende blev omtalt:

- Nye vedtægter og husorden.
- Pauli deltager og vil gennemgå dem senere.
- BWT anlæg.
- Ryddet op i økonomi.
- Ny kontaktperson.
- Omkodet nøglebrikker – skulle afbøde indbrud i ejendommen.
- Nytilflyttere får en flaske vin og et velkommen.
- Løbende besvarelser af div. ejerhenvendelser og affaldshåndteringsudfordringer.

- Tagterrasser.
- Hegn om affaldsskur.
- Legerum etableret – det var tomt da ejendommen blev bygget.
- Belysning i kælderen og lås på dørene i kældrene.
- Website og Facebook for ejerforeningen.
- Sommerfesttradition.
- Afholdt månedlige møder – flest på Zoom i år.
- Stor afgang af bestyrelsesmedlemmer.

Formanden opfordrede til at man stiller op til bestyrelsen.

Der fremkom ingen spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

4. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af ejerforeningens revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.

Lea Krogsgaard-Hjorth fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2020. Regnskabet viste et resultat på 21.820,00 kr., som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2020 udgjorde 150.866 kr. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af kontingent.

Lea Krogsgaard-Hjorth fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2021, herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 01.10.2021 og med samtidig efterregulering for perioden 01.01.2021-30.09.2021.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2021 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

BUDGET 2021

INDTÆGTER

Aconto E/F-bidrag	895.000
Øvrige indtægter	203.000
INDTÆGTER I ALT	1.098.000

UDGIFTER

Bidrag til andre foreninger	49.500
Forbrugsafgifter	140.000
Metro Tillægskøbesum	203.000
Forsikringer og abonnemeter	128.200
Ejendomsdrift	246.500
Administrationshonorar, DEAS A/S	54.500
Øvrige administrationsomkostninger	144.500
Løbende vedligeholdelse	80.000
Større vedligeholdelsesarbejder	24.500
Renteudgifter	1.500
UDGIFTER I ALT	1.072.200

DRIFTSRESULTAT

25.800

6. Behandling af indkomne forslag fra ejerforeningens bestyrelse og medlemmer.

6.a. Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af et helt nyt sæt vedtægter.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter antal. Derudover krævede den foreslåede ændring af vedtægtens § 7, stk. 2 enstemmighed blandt samtlige medlemmer, for at kunne vedtages.

Pauli Andersen fra E/F Rådgivning fremlagde bestyrelsens forslag, og forklarede vigtigheden af en ny særvedtægt, da den nye normalvedtægt for ejerforeninger træder i kraft pr. 1. januar 2022, og den nye ejerlejlighedslov fra 1. juli 2020 allerede er gældende.

Forskellen på den nuværende særvedtægt og den nye blev forklaret. I det nye sæt særvedtægter er der taget højde for reglerne i ejerlejlighedsloven og normalvedtægten. De væsentlige forhold fra lovgivningen og normalvedtægten er medtaget og samlet i den nye særvedtægt.

De nye afstemningsregler fra den nye ejerlejlighedslov er inkluderet i den nye særvedtægt i § 7, stk. 2. Her er adgangsret til generalforsamlingen og stemmeret summeret op i ét afsnit.

Forslaget om særvedtægt § 4, stk. 1: Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse er nu på dagsordenen til generalforsamlingen. Det er allerede gældende i normalvedtægten. Der er generelt

foretaget en strukturering i normalvedtægten, som gælder medmindre man fraviger det i særvedtægten for foreningen.

I den nye særvedtægts § 8 er der nu indsat regler om hvordan man skal agere som dirigent og referent på generalforsamlingen.

Følgende blev fremhævet i forslaget om ny særvedtægt:

§ 20 og 21 er en opsummering af ejerforeningens vedligeholdelsespligt og ejernes vedligeholdelsespligt.

§ 13 omhandler husdyr, og er identisk med bestemmelsen i husordenen. Den er med begge steder, da vedtægten gælder for ejerne og husordenen gælder for alle beboere (ejere og lejere).

§ 23 indeholder regler for varslingsregler ved behov for adgang til en lejlighed.

§ 24 og 25 om hhv. misligholdelse, bod og eksklusion flygter med ejerlejlighedsloven.

Pauli Andersen roste bestyrelsen for at der var udvist stort engagement fra bestyrelsen i forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til ny særvedtægt og husorden.

Særvedtægts § 7, stk. 2 foreslås med følgende ordlyd: *"Ethvert medlem har stemmeret, dog har hver ejerlejlighed kun én stemme efter fordelingstal."*

Det vil sige at der foreslås en ændring af stemmeretten, så der fremover foretages afstemninger efter fordelingstal, og ikke efter antal lejligheder. Fællesudgifterne betales i forvejen efter fordelingstal, så det giver mening at foreningens medlemmer stemmer på generalforsamlingen med samme vægt som deres fordelingstal.

Forslaget om ny særvedtægt blev herefter sat til afstemning i sin helhed, hvor det blev enstemmigt vedtaget blandt de fremmødte med kvalificeret flertal af samtlige medlemmer.

Da ikke alle var til stede på generalforsamlingen, skal der indhentes skriftligt samtykke fra de medlemmer som ikke var til stede, for endeligt at kunne vedtage bestemmelsen § 7, stk. 2 der kræver enstemmighed blandt samtlige medlemmer.

Bestyrelsen vil indhente samtykke fra de sidste 10 lejligheder senest inden udgangen af september 2021.

6.b. Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af ny husorden.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede almindeligt flertal. Bestyrelsen motiverede sit forslag.

En ejer påpegede at man som ejer har pligt til at boligen er forsikret via indboforsikring, også i tilfælde af at en lejlighed udlejes. Bestyrelsen undersøger reglerne herom nærmere.

Det blev påtalt at der ikke, med den nuværende formulering i husordenen, er noget lydreglement for dagene fredag og lørdag.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget blandt de fremmødte.

7. Valg af medlemmer til Bestyrelsen.

Formand Henriette Høyer fik ordet, og gav et oplæg om de nuværende bestyrelsesopgaver, og de kommende.

Der blev uddelt en særlig tak til Lis som har været med i bestyrelsen siden starten.

Tak til Anne og Torben for at bruge en eftermiddag på at rydde op i ejendommens affaldsrum.

Tak til de afgående bestyrelsesmedlemmer Salar og Morten.

Tak til Mads som har været med i bestyrelsen længe og som har gjort en kæmpe indsats.

Vibeke er fraflyttet – tak for indsatsen.

Følgende bestyrelsesarbejde forventes:

- Økonomi
- Ejerhenvendelser
- Kontraktforhandling/vedligeholde med diverse leverandører
- IT-website, bestyrelsesmail, Facebook
- Udarbejde budget i samarbejde med DEAS
- Altid mulighed for at melde sig til mindre opgave
- Heldigvis altid mad og hygge til møderne
- Lille årligt honorar.

Nye tiltag:

- Vedligeholdelsesplan
- Vicevæertaftale – udvide kontrakt eller finde en anden?
- Ansætte ekstern hjælp til optimering af kontrakter etc.
- Låsesystem – skal det udskiftes?
- Metroskat – hvordan skal vi afregne det? Månedligt eller en gang årligt.
- Diverse puljer hvor man kan søge penge.
- Få plantet træer/buske foran indgangsdørene.
- Slibe gulvbrædder på tagterrasserne.
- Grundejerforening deltagelse, evt. kun repræsenteret i EF uden arbejdsopgaver. Man kan få stor indflydelse, hvis et medlem bliver indstillet som medlem af grundejerforeningens bestyrelse.
- Andet.

Hvis der ikke kan vælges medlemmer på generalforsamlingen, kan foreningen være nødt til at ansætte en professionel bestyrelse i stedet.

Ejeren Ash fra nr. 6, st. tilbød at hjælpe med bestyrelsesopgaver, dog uden at være formelt bestyrelsesmedlem.

Der var nyvalg til følgende: Sofie Marie Bremer, Claus Risum Korsgaard, Marina Karageorgou Jürgensen og Dan Schou.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Henriette Høyer, formand	ejer af Trelleborggade 6, 1. tv.	(på valg i 2022)
Sofie Marie Bremer	ejer af Trelleborggade 2, st. tv.	(på valg i 2023)
Claus Risum Korsgaard	ejer af Trelleborggade 2, 1. tv.	(på valg i 2022)
Marina Karageorgou Jürgensen	ejer af Trelleborggade 4, 3. th.	(på valg i 2023)
Dan Schou	ejer af Trelleborggade 6, 4. th.	(på valg i 2022)

8. Valg af suppleanter.

Per Bjørnstad Rochat blev valgt som suppleant.

Suppleanterne er herefter følgende:

Per Bjørnstad Rochat	ejer af Trelleborggade 4, st. tv.	(på valg i 2022)
----------------------	-----------------------------------	------------------

9. Valg af revisor.

Der var genvalg af BDO.

10. Eventuelt.

Der blev opfordret til at man skriver det i foreningens Facebook-gruppe, når papcontaineren er fuld. Skriv ud så man ikke behøver at gå ned med tingene, når man ikke ved om der er plads. Pappet skal i øvrigt foldes sammen, før man smider det i containeren.

Indbrud – eventuelt sikkerhedsdør. Der var oprindeligt en del indbrud, men der har kun været et i år 2021. Der er installeret lås på kælder døren, hvilket har hjulpet.

5-årsgennemgang – der var forskellige emner, hvor de fleste er blevet løst. Der er ikke sagt OK til at ventilationen er løst endnu. Filtrene skal skiftes årligt, og regningen var betalt for udskiftningerne, men det var åbenbart ikke sket. For ejendommen er gennemgangen endeligt godkendt.

Emhætten suger kun let. Kan man skrue op? Der blev henstillet til at man åbner et vindue i lejligheden, når man bruger emhætten, før den virker optimalt.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 18:40.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Følgende lejligheder var repræsenteret på generalforsamlingen:

Iysin Shino		Trelleborggade 2, st. th.
Martin Hjarsbæk	Sofie Marie Bremer	Trelleborggade 2, st. tv.
Morten Melchior Gudmandsen	Linn Dyrgaard Stinus	Trelleborggade 4, st. th.
Per Bjørnstad Rochat		Trelleborggade 4, st. tv.
Ashootosh Prakash Deshpande	Charlotte Eva Neumann	Trelleborggade 6, st.
Claus Risum Korsgaard		Trelleborggade 2, 1. tv.
Mads Rau-Kaufmann	Helene Rau-Kaufmann	Trelleborggade 2, 1. th.
Pia Baunsgaard		Trelleborggade 4, 1. tv.
Kitt Herner Hofbæk		Trelleborggade 4, 1. th.
Henriette Høyer		Trelleborggade 6, 1. tv.
Henrik Göran Westander		Trelleborggade 6, 1. th.
Frederik Winkel Lehn		Trelleborggade 2, 2. mf.
Rajni Ramkumar	Ramkumar Jeyachandran	Trelleborggade 2, 2. th.
Pim Quaedackers	Sarah Hempel	Trelleborggade 4, 2. tv.
Mette Westergaard		Trelleborggade 4, 2. th.
Anne Have Seebach	Torben Seebach	Trelleborggade 6, 2. tv.
Simon Selchau		Trelleborggade 2, 3. mf.
Torben Lorentzen		Trelleborggade 2, 3. tv.
Nicolai Stehn Kohls	Kathy Sager	Trelleborggade 2, 3. th.
Henriette Donna Kristensen		Trelleborggade 4, 3. tv.
Marina Karageorgou Jürgensen		Trelleborggade 4, 3. th.
Mads Honoré Pedersen		Trelleborggade 6, 3. tv.
Christian Kofoed Esbjørn		Trelleborggade 6, 3. th.
Ghazal Monazam	Salar Saroneh	Trelleborggade 2, 4. tv.
Rikke Janette Grunnet	Ole Grunnet	Trelleborggade 4, 4. th.
Torben Zabel Brandt		Trelleborggade 6, 4. tv.
Sune Stürup Mikkelsen		Trelleborggade 4, 5. th.
Dan Schou		Trelleborggade 6, 4. th.