

Ejerforeningen Bryggervangen

År 2013, torsdag den 18. april kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Bryggervangen i ejendommens gård.

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Anders Vendrup (formand), Niels Hassø, Peter Autzen, Rikke Rasmussen og Michael Kongsbak. Fra administrator Dansk Financia A/S deltog Jacob Skyum og Maria Gry Jensen.

Ved adgangskontrol var konstateret, at 57 ejerlejligheder var repræsenteret enten ved personligt fremmøde eller ved fuldmagt. I alt var repræsenteret et fordelingstal på 276/692 (39,89%).

I henhold til indkaldelse og foreningens vedtægter behandledes følgende:

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent

Anders Vendrup bød velkommen og foreslog Jacob Skyum som dirigent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter, men at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig for så vidt angår alle punkter på dagsordenen, idet der i vedtægterne fremgår, at 2/3 af ejerne skal være repræsenteret for at vedtægtsændringer kan vedtages endeligt.

2. Formand beretning om det forløbne år

Anders Vendrup aflagde beretning, der vedhæftes dette referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Regnskab med revisors påtegning samt budget

Regnskab

Jacob Skyum gennemgik årsregnskabet for 2012 udvisende et samlet resultat på kr. -412.857,- mod budgetteret kr. -300.000,-, en egenkapital på kr. 1.406.424,- og hensættelser på kr. 320.000 pr. 31/12-2012.

En ejer spurgte til Internetforbindelsesposten, som var steget i forhold til sidste års budget, og Rikke Rasmussen svarede, at posten kun dækkede en del af året, og at posten fremover ville optræde som en fast del af budgettet.

En ejer spurgte til diverse posten, og der blev svaret at denne post bl.a. indeholdt bestyrelsens indkøb af multimedieudstyr samt indkøb af telt til gården.

Endvidere blev der spurgt til, hvordan man blev opkrævet med hensyn til fælleslånet.

Bestyrelsen oplyste, at de, som ikke var med i fælleslånet havde betalt inden en fastsat dato og at øvrige medlemmer deltog i fælleslånet og blev opkrævet hertil via fællesudgifter hvert kvartal.

Der var en ejer, der oplyste, at man muligvis kunne få en bedre forrentning i en anden bank i forbindelse med fælleslånet samt at foreningens likviditet skulle forrentes bedst muligt.

Bestyrelsen havde noteret sig dette og ville løbende følge op herpå.

Jacob Skyum oplyste, at administrator var i løbende dialog med de store banker.

Regnskabet blev godkendt.

Budget

Budgetforslag for 2013 blev gennemgået.

Rikke Rasmussen forklarede, hvorfor posten vedrørende renovation var steget. Det var primært bortskaffelse af affald og poser til skakter samt kommunens gebyr for afhentning af affald, som var årsagen hertil.

Herefter blev budgettet godkendt.

4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag

Forslag om ændring af vedtægter (bestyrelsens forslag)

Niels Hassø forklarede, hvorfor bestyrelsen foreslog ændring af vedtægterne.

4.1 Antennebidrag og antenneudgift

I henhold til vedtægternes § 6.1 foreslog bestyrelsen, at "Antenneudgift" udgår, da ejendommen ikke længere har nogen antenne.

§ 6.1 kommer således til at lyde: *"For ethvert krav ejerforeningen måtte få mod det enkelte medlem, herunder bl.a. medlemsbidrag (ordinære såvel som ekstraordinære), varmebidrag og udgifter forårsaget af misligholdelse af medlemsforpligtelser, vil nærværende vedtægt være at tinglyse pantstiftende for kr. 5.000,00 pr. fordelingstal".*

b)

I henhold til vedtægternes § 10.2 foreslog bestyrelsen, at "Antenneudgift" udgår, da ejendommen ikke længere har antenne.

§ 10.2 kommer således til at lyde: *"Medlemmers betaling for levering af varme fordeles dog efter forbrug".*

4.2 Udlejning af lejlighed

I henhold til vedtægternes § 9.1 vedrørende udlejning af lejlighed foreslog bestyrelsen, at § 9.1. bliver ændret til følgende: *"Ethvert medlem kan pantsætte og sælge sin ejerlejlighed, ligesom medlemmet uden bestyrelsens samtykke kan udleje den. Det er dog ejerens ansvar, at lejerne følger ejerforeningens regler og informationsbrev. Lejekontrakten skal indeholde kopi af ejerforeningens hus- og haveorden, samt informationsbrev for de faciliteter som lejer må benytte. Ejerforeningens hus- og haveorden samt informationsbrev underskrives af begge parter. Ejer bekræfter derved at have gjort lejer bekendt med foreningens regelsæt, og lejer bekræfter at have sat sig ind i både hus- og haveorden og informationsbrev.*

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en underskrevet kopi af Hus- og haveorden og informationsbrev (men eksklusiv vejledning) til bestyrelsen via ejerforeningens gældende hjemmeside.

Ligeledes påhviler det medlemmet at give administrator oplysning om udlejning, ligesom det påhviler medlemmet at give administrator meddelelse om eventuel anden opkrævningsadresse."

Der blev debatteret i forsamlingen, og det blev oplyst at en ejer er ansvarlig for lejer i henhold til Lejeloven, samt at forældre køb også er udlejning.

4.3 Kælderrum og brugsret

I henhold til vedtægternes § 10.3 vedrørende kælderrum og brugsret foreslog bestyrelsen, at § 10.3 bliver ændret til følgende *"Enhver lejlighed har brugsret til et kælderrum, jf. kælderrumsoversigt, der kan tilgås via ejerforeningens gældende hjemmeside."*

Det blev samtidig hermed oplyst, at man ikke ejer et kælderrum, men kun har brugsret hertil.

P.t. er ejers adresse med tilhørende kælderrum tilgængeligt på kælderrumsoversigt, hvilket ikke var tilfredsstillende. Jacob Skyum oplyste, at administrators advokat ville se herpå, idet det ville være bedre at kun bolignummeret fremgik af kælderrumsoversigten.

4.4 www.bryggervangen.com

I henhold til vedtægternes § 13.1 foreslog bestyrelsen en tilføjelse til denne paragraf, således at § 13.1 bliver ændret til følgende *"Ejeren og de personer, der har ophold i dennes lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden. Der henvises til ejerforeningens gældende hjemmeside for gældende regler og information til beboere."*

4.5 Indlevering af forslag til generalforsamling

I henhold til vedtægternes § 20.5 ønskede bestyrelsen ændret til følgende *"Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal sendes til bestyrelsens officielle postadresse eller mailadresse senest d. 15. marts."*

Det blev oplyst af administrator, at man p.t. udsender dobbeltindkaldelse, idet der var forslag, som blev indsendt sent, således at alle medlemmer var nødt til at få tilsendt yderligere, hver gang et forslag var stillet.

Bestyrelsen oplyste i forbindelse hermed, at man kunne tilmelde sig og abonnere på hjemmesiden, så man automatisk fik påmindelse om generalforsamlinger og påmindelse om frister for indsendelse af forslag.

Efter debat foretoges afstemning ved håndsoprækning, hvorefter dirigenten konstaterede, at alle forslagene blev vedtaget.

Der skulle indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling inden for seks uger, hvor forslagene endeligt kunne vedtages, idet der ikke var 2/3 ejere til stede.

Forslag om legeredskaber til ejendommens mindste

Der var delte meninger og forskellige kommentarer i forsamlingen, f.eks. at der lå en stor legeplads i fælledparken lige over for ejendommen, hvorfor det ikke var nødvendigt at få legeredskaber til børn i gården, samt at det ikke var pænt, når legetøjet ligger og flyder i gården.

Der var nogle, der syntes, at det var en god idé med legeredskaber, så man kunne lade sine børn lege i gården i stedet for at skulle have dem under konstant opsyn på forskellige legepladser i nærområdet.

Der var nogle, der oplyste, at der måtte være regler for legeredskaber m.m., når det var fællesareal og at man skulle købe kasser, så legetøjet kunne ryddes væk, når børnene var færdige med at bruge det.

Det blev besluttet at nedsætte et legeredskabsudvalg med en beløbsgrænse på kr. 10.000,- til køb af legeredskaber.

Forslag om regler for husdyrhold

Der var udsendt et forslag fra et medlem, hvorved medlemmet spurgte om gældende regler for husdyr, idet der havde været en masse problemer med hundes efterladenskaber m.m.

Medlemmet havde stillet forslag om, at man kun måtte have et husdyr pr. lejlighed, samt at husdyrene kun måtte veje under 20 kg.

Forslaget blev debatteret og trukket af forslagsstiller, og det blev aftalt, at der skulle nedsættes en husdyrsgruppe, som herefter består af følgende medlemmer:

- Line Holm, Ourøgade 25, 1. th.
- Sanne Strandberg, Bryggervangen 16, st.tv.
- Bjørn Borup-Nielsen, Hagens Allé 48, 2900 Hellerup (ejer af Bryggervangen 16, 3. th.)

5. Valg af bestyrelse og suppleanter

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen i henhold til vedtægterne skal bestå af 3-5 medlemmer, og Niels Hassø og Peter Autzen var på Valg. Kun Niels Hassø modtog genvalg, og blev valgt. I stedet for Peter Autzen blev Daniel Nielsen valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består således af:

1. Niels Hassø, Ourøgade 27, st.tv.
2. Anders Vendrup, Sankt Kjelds Gade 27, 1. th.
3. Rikke Rasmussen, Ourøgade 23, 2. tv.
4. Daniel Nielsen, Ourøgade 25, 2. tv.
5. Michael Kongsbak, Ourøgade 29, 1. tv.

Bestyrelsen kontaktes på mail: bestyrelse@bryggervangen.com.

Dirigenten konstaterede, at der skulle vælges 1-2 suppleanter. To suppleanter ønskede at genopstille, så som suppleanter genvalgte:

1. Malene Juul-Nielsen, Sankt Kjelds Gade 29, 3. tv.
2. Christian Henriques, Ourøgade 33, 3. tv.

6. Valg af administrator

Dansk Financia A/S genvalgte.

7. Valg af revisor

Søren Askly genvalgte som revisor.

8. Eventuelt

Der var en del medlemmer i forsamlingen, som havde oplevet, at der dumpede cigaretskodder ned på altanerne, og der var især et problem med cigaretskodder, der lå og flød for enden af gaden omkring Ourøgade 21-23.

Bestyrelsen oplyste, at der i nyhedsbrevene, der udsendes 2 gange om året er oplyst, at man ikke må smide skodder på ejendommen, samt at der er skilte opsat med cigaretter forbudt i opgangene.

Bestyrelsen opfordrede til, at man sendte en mail, såfremt man så nogle, der smider skodder på ejendommen.

Der blev i forsamlingen spurgt til, om der var retningslinier for, hvad man måtte have på sin altan, og bestyrelsen oplyste, at der ikke var nogen retningslinjer herfor.

Vedrørende vaskerierne ville bestyrelsen gerne høre forsamlingen, hvad man havde af forventninger.

Bestyrelsen oplyste, at det var alle ejeres vaskeri, og at man ikke skulle tjene penge på det som forening. Der var indkøbt kost, klude, opvaskebørste og fejebakke, så man selv kunne hjælpe med at holde vaskeriet rent ved at tørre af rundt om sæbeskåle m.m.

Et godt råd fra en ejer var, at man først skulle putte vaskepulver i sæbeskålen, når vandet var begyndt at løbe, da det herved ikke ville sidde fast og svine i sæbeskålen.

Der var en ejer, som opfordrede til, at vaskemaskinen, hvori der er parfumefrit vaskepulver markeres lidt bedre, så man ved, at det er parfumefrit vaskepulver der skulle benyttes.

Det blev af bestyrelsen oplyst, at det er ejer, som registreres som bruger af vaskeriet og opkræves vaskeriudgifter, og ikke lejer.

Det var ligeledes et ønske, at der udarbejdedes ordensregler for vaskeriet.

Bestyrelsen havde flere gange været ude for at ejere ønskede penge tilbage, hvis der sker en fejl, når man startede maskinen, hvilket var meget administrativt tungt. Bestyrelsen oplyste, at forsikringen dækker tøj, som er ødelagt. Der var enighed om, at man ikke skulle have penge tilbage, såfremt der skete en fejl, når man startede maskinerne eller under vask.

Der blev talt om rørprojektet, og der blev opfordret til, at termostaterne blev sat på en jævn temperatur, men dog ikke højere end den nuværende temperatur, så der ikke kom fugt i kældrene.

I forbindelse med tagrenovationen, blev det kommenteret, at der flere gange var faldet tagsten ned fra taget, og at der i år ville være 5-års gennemgang af taget, idet tagrenovationen foregik i 2008. Bestyrelsen ville følge op herpå.

Slutteligt oplyste formanden, at ejerforeningen er oprettet på facebook.com, hvorfor man kunne gå ind og "like".

Herefter hævedes generalforsamlingen.

Som dirigent:



Jacob Skyum

I bestyrelsen:

Anders Vendrup



Daniel Nielsen

Rikke Rasmussen

Michael Kongsbak

Niels Hassø

