

## E/F Matr. Nr. 2165 Udenbys Klædebo Kvarter

### Referat af ordinær generalforsamling

Torsdag den 23. marts 2023.

Sted: Mellempøkkeligt Samvirke, Fællesvej 12, 2200 Kbh. N.

#### DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne kalenderår. **Denne er vedlagt.**
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisorpåtegning til godkendelse.
4. Indkomne forslag, jf. § 14, stk. 2.

4.A. Bestyrelsen stiller forslag til tillæg af vedtægternes § 3.

§ 3, stk. 2. Køberen af en ejerlejlighed i ejendommen er forpligtet til at betale et indflytningsgebyr til ejerforeningen i tilfælde af, at køberen selv flytter ind i lejligheden. Hvis køber / ejer af lejligheden beslutter at udleje lejligheden eller dele heraf, pålægges ejeren at betale gældende indflytningsgebyr til ejerforeningen ved enhver lejers indflytning. Ejer af lejligheden er således forpligtet til indbetale indflytningsgebyret hver gang der sker indflytning af nye lejere. Indflytningsgebyrets størrelse er svarende til det til enhver tid gældende beløb, fastsat på generalforsamlingen".

*Bestyrelsen motiverer forslaget med følgende:*

Formålet med indflytningsgebyret er at dække ejendommens udgifter i forbindelse med almindeligt slid og skader på fællesarealer i forbindelse med ind- og udflytninger. Beløbet bogføres på en separat konto i ejerforeningens regnskab, som kun vedrører foreningens trappeopgange, og det er derfor ikke inkluderet i det ordinære budget finansieret af øvrige fællesudgifter.

Bestyrelsen indstiller at indflytningsgebyret fastsættes til DKK 1.500 startende i indeværende år (2024), men kan justeres i overensstemmelse med den aktuelle økonomiske konjunktur. Ændringer i indflytningsgebyret besluttet altid på generalforsamlingen.

5. Forelæggelse af budget til godkendelse for det på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse værende regnskabsår, herunder godkendelse af vedligeholdelsesplan for det indeværende og kommende regnskabsår.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bjørn Chalmer-Neergaard er på valg. Accepterer genvalg.  
Camilla Helena Borup Pedersen er på valg. Accepterer genvalg.  
Jannek Lassen er på valg. Accepterer genvalg.  
Charlotte Ramsby er på valg. Accepterer genvalg.

Sune Schmidt Jensen er fraflyttet foreningen og er dermed udtrådt fra bestyrelsen.

---

Bestyrelsen indstiller Olivia Permin til bestyrelsen.

7. Valg af suppleanter.

Mads Thuesen Pedersen er på valg. Accepterer genvalg.  
Mikkel Barnekow Rasmussen er på valg. Accepterer genvalg.

Både bestyrelsesmedlemmer og suppleanter er på valg hvert år.

8. Valg af revisor samt godkendelse af eventuel administrator.

9. Eventuelt.

Følgende ejere var repræsenteret på generalforsamlingen, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 23 og 24. I alt var der på generalforsamlingen repræsenteret et fordelingstal på 80,36 (heraf 25 fordelingstal ved fuldmagt) ud af 100 mulige.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret af administrator Mie Bekker.

Bjørn Chalmer-Neergaard bød på bestyrelsens vegne forsamlingen velkommen.

Herefter gik generalforsamlingen over til at behandle den udsendte dagsorden.

**Ad 1.: Valg af dirigent og referent**

Mie Bekker blev valgt til dirigent og referent. Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle punkter, jf. foreningens vedtægter. Dirigenten bemærkede, at der ikke var modtaget forslag til foreningens generalforsamling.

**Ad 2. Aflæggelse af beretning for 2023.**

Dirigenten henviste til den medsendte beretning.

Formanden Bjørn Chalmer-Neergaard gennemgik bestyrelsens beretning for generalforsamlingen.

Der var følgende bemærkninger fra generalforsamlingen.

Da bestyrelsen påtager sig og har mange opgaver, kan det måske overvejes, om der skal ansættes en varmemester/vicevært, til at varetage nogle af opgaverne i foreningen, for at aflaste bestyrelsen. Bestyrelsen er OBS på dette, og kunne oplyse, at man pt. ville varetage disse opgaver i bestyrelsen – også grundet den besparelse det gav for foreningen, selv at udføre disse opgaver. Bestyrelsen gjorde dog opmærksom på, at det kan blive aktuelt med en varmemester/vicevært, når opgaverne ikke længere kunne varetages af bestyrelsen.

Bestyrelsen blev gjort opmærksom på, at der evt. var mulighed for at undersøge, om HOFOR kunne have en serviceordning på fjernvarmeanlægget. Medlemmet henviste til egen erfaring med en A+ ordning hos udbyder af fjernvarme i Gentofte Kommune.

Denne ordning gjorde, at både service og vedligeholdelse mv. blev kørt fra udbyders side.

Bestyrelsen tog dette til efterretning og ville forhøre, om HOFOR udbød en sådan ordning.

I forbindelse med at Sankt Hans Gade nr. 7, havde fået nye vinduer og altan, havde kranerne udført skade på belægninger og fortov. Dette er blevet udbedret igen.

Et medlem gjorde opmærksom på at det, til enhver tid, er ejer af boligen, der er juridisk ansvarlig overfor foreningen. Dette er uagtet, at man har udlejet sin bolig. Ejer er ansvarlig for lejeres virke og gøren i foreningen.

**Få øvrige emner blev vendt, hvorefter bestyrelsen beretning blev taget til efterretning.**

### **3. Forelæggelse af årsregnskab for 2023.**

Bjørn Chalmer-Neergaard gennemgik regnskabet.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Årets resultat udviser et overskud på kr. 168.087. Overskuddet er overført til henlagt til vedligeholdelse, således at denne stiger fra 240.121 til 436.704 kr. Egenkapitalen er dermed steget til sml. 478.704,- kr.

Der er endvidere afsat lidt til fornyelse af maskiner til vaskeriet. Bestyrelsen estimerer, at vaskeriet benyttes af 7-8 beboere.

**Efter en kort gennemgang, blev regnskabet enstemmigt godkendt.**

### **4. Indkomne forslag, jf. § 14, stk. 2.**

Dette forslag kunne endelig behandles på denne generalforsamling, da mere end 2/3 af de stemmeberettigede var repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der var tale om en vedtægtsændring, og at denne, jf. vedtægternes § 13, kunne vedtages såfremt 2/3 af de deltagene på generalforsamlingen efter antal og fordelingstal, stemte for forslaget.

4.A. Bestyrelsen stiller forslag til tillæg af vedtægternes § 3.

§ 3, stk. 2. Køberen af en ejerlejlighed i ejendommen er forpligtet til at betale et indflytningsgebyr til ejerforeningen i tilfælde af, at køberen selv flytter ind i lejligheden. Hvis køber / ejer af lejligheden beslutter at udleje lejligheden eller dele heraf, pålægges ejeren at betale gældende indflytningsgebyr til ejerforeningen ved enhver lejers indflytning. Ejer af lejligheden er således forpligtet til indbetale indflytningsgebyret hver gang der sker indflytning af nye lejere. Indflytningsgebyrets størrelse er svarende til det til enhver tid gældende beløb, fastsat på generalforsamlingen".

*Bestyrelsen motiverer forslaget med følgende:*

Formålet med indflytningsgebyret er at dække ejendommens udgifter i forbindelse med almindeligt slid og skader på fællesarealer i forbindelse med ind- og udflytninger. Beløbet bogføres på en separat konto i ejerforeningens regnskab, som kun vedrører foreningens trappeopgange, og det er derfor ikke inkluderet i det ordinære budget finansieret af øvrige fællesudgifter.

Bestyrelsen indstiller at indflytningsgebyret fastsættes til DKK 1.500 startende i indeværende år (2024), men kan justeres i overensstemmelse med den aktuelle økonomiske konjunktur. Ændringer i indflytningsgebyret besluttet altid på generalforsamlingen.

Der var en kort motivering fra bestyrelsen ved formand Bjørn Chalmer-Neergaard, som henviste til, at ovennævnte forslag blev nævnt i forbindelse med beretningen sidste år.

Det blev præciseret på generalforsamlingen, at indflytningsgebyr kun vil blive opkrævet i forbindelse med bestilling af navneskilte ved indflytning. Ved øvrige forhold, opkræves ikke indflytningsgebyr. Bemærk, at dette vil gøre sig gældende for fremadrettet indflytninger fra tinglysningen af ovennævnte ændring af vedtægterne.

**Efter en god debat, gik man til skriftlig afstemningen af forslaget:**

**For forslaget : jf. fordelingstal 69,55, jf. antal 16, imod forslaget: jf. fordelingstal 10,81. jf. fordelingstal 3.**

**Tillæg til vedtægternes § 3, stk. 2. blev endelig vedtaget og vil blive tinglyst.**

### **5. Forelæggelse af budget til godkendelse 2024.**

Bjørn Chalmer-Neergaard gennemgik budgettet, hvor der er lagt op til en stigning af fællesudgifterne, med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2024. (Lidt over 5 %)

Der er sket en stigning i forbindelse med foreningens løbende driftsomkostninger, så som renovation og forsikringer mv.

Derudover, var der afsat til malerarbejder på foreningens tagterrasse, som kræver en omgang Gori og olie. Bestyrelsen har også afsat et beløb til køb af havemøbler til foreningen.

Der blev spurgt ind til proceduren for fastsættelse af beløbene i budgettet, hvortil formanden kunne oplyse, at disse var baseret på sidste års omkostninger, samt kendskabet til de kommende omkostninger. Der kan være beløb, som kan være estimeret højere end forventet og ligeledes beløb, som kan være estimeret lavere. Bestyrelsen forsøger, så vidt muligt, at udarbejde et realistisk budget til forelæggelse for ejerforeningens medlemmer.

**Bemærk, at der vil ske stigning af fællesudgifterne pr. 1. maj, med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2024.**

**Budgettet blev enstemmigt vedtaget.**

## **6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Bjørn Chalmer-Neergaard blev genvalgt.  
Jannek Lassen blev genvalgt.  
Charlotte Ramsby blev genvalgt.  
Camilla Helene Borup Pedersen blev genvalgt.  
Olivia Permin blev nyvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen har konstituerede sig selv efterfølgende, med Bjørn Chalmer-Neergaard som formand.

## **7. Valg af suppleanter.**

1. suppleant Marie Louise Kirsten Mordhost blev nyvalgt.
2. suppleant Mads Thuesen Pedersen blev genvalgt.

**Både bestyrelsesmedlemmer og suppleanter er på valg hvert år.**

## **8. Valg af revisor samt godkendelse af eventuel administrator.**

Administrator samt revisor blev begge genvalgt.

## **9. Eventuelt.**

### **Den store gård.**

Bestyrelsen blev gjort opmærksom på, at facaden på muren/bagvæggen til skraldecontainerne ikke fremstår i pæn stand. Desværre giver skraldefolket, som tømmer skraldespandene, ofte væggen et stød med skraldespandende – og det kan ses på væggen. Bestyrelsen vil undersøge, om det er muligt, at finde en god løsning på problemet.

### **Dueproblemer.**

Bestyrelsen overvejer at opsætte duepigge i stueetagen ved trappetårnet, da man her er plaget af duerne. Dette arbejdes der videre med.

### **Copenhagen Distortion.**

Bestyrelsen ved Olivia Permin, vil kontakte Copenhagen Distortion vedr. opsætning af hegn ind til foreningen, i forbindelse med afholdelse af dette.

Charlotte Ramsby ville gøre opmærksom på, at hun skulle have nyt badeværelse og at dette gik i gang fra 8. april 2024 og 1 måned frem. Mere så alle beboerne var orienteret omkring det forventede arbejde.

Herefter var der ikke yderligere emner, og dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.50.

Dato 21. marts 2024/ref. Mie Bekker

Dirigent og bestyrelsen har underskrevet referatet digitalt, underskriftsbladet er vedlagt.