

REFERAT

E/F Udsigten Margretheholm – ordinær generalforsamling

Mødested: Sejlklubben Lynetten, Refshalevej 200, 1432 København K
Mødedato: 20. april 2023, kl. 19:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 352 af foreningens 459 lejligheder, heraf 1 ved fuldmagt. Margretheholmen P/S repræsenterede dog 328 ejerlejligheder. Desuden deltog Lone Stausgaard og Mathias Nielsen fra DEAS A/S.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
3. Godkendelse af det kommende regnskabsårs driftsbudget.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder mv.
5. Forslag fra medlemmer eller bestyrelse
6. Valg af formand for bestyrelsen og 1-4 andre bestyrelsesmedlemmer, jf. pkt. 7.1 og 21
7. Eventuelt valg af suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Valg af administrator
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen bød velkommen og foreslog Lone Stausgaard fra DEAS A/S som dirigent, der indstillede Mathias Nielsen fra DEAS A/S som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen ikke var indvarslet rettidigt i henhold til vedtægternes bestemmelse og pointerede hvilke vanskeligheder, der havde forårsaget det. Der var ingen indsigelser hertil, hvorfor generalforsamlingen fortsatte. Dirigenten pointerede, at der ikke var nogle forslag til behandling.

2. Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.

Bestyrelsen fremlagde beretningen, der er vedlagt som bilag.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til beretningen.

Vedrørende metroen var der spørgsmål til, hvordan man som beboer nemt og overskueligt kan indsamle til miljø og teknik. Lokaludvalget er stærkt imod, at metrobyggeri bliver en højbane, hvoraf dette udvalg repræsenterer lokalområdet, men mangler medlemmer fra denne forening.

En beboer havde et par bekymringer vedrørende foreningen, herunder maling af opgange indvendig. Formanden forklarede der er afsat en halv million til netop dette. Beboeren havde et konkret tilbud med til maling af opgangene og gav det til bestyrelsen. Ønske om en overordnet plan for arbejder i foreningen. Dirigenten pointerede, at det er hvad der bl.a. indgår i en vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen pointerede, at der var indhentet tilbud og processen er igangsat vedr. udenomsarealerne. Sidste år blev der talt om at få lavet bedene, men nu er det endeligt og arbejderne vil blive igangsat. Der var spørgsmål til om der heri er en plan om, hvad der skal plantes. Bestyrelsen pointerede, at noget af dette er grundejerforeningens ansvar.

Et spørgsmål om forsamlingen kan opsigte administrator efter der er bemærket presset stemning. Dette er en generalforsamlingsbeslutning, hvor medlemmerne eller bestyrelsen kan stille forslag herom.

Spørgsmål om der efter længere samarbejde med DEAS ikke har været en vedligeholdelsesplan igennem årene. Dirigenten pointerede, at foreningen har flere forskellige aftaler med DEAS og forklarede hvordan aftalerne er uafhængige af hinanden. Hertil besvarede afklarende spørgsmål.

Aftale med vicevært kommer op på hjemmesiden, hvis den ikke allerede er der.

Beboer, der har haft problemer med ventilation, undrede sig over hvorfor der ikke har været bedre vedligehold, bestyrelsen pointerede, at der var sket en fejl, hertil også at der er en fast plan for generelt vedligehold af udenomsarealerne.

Spørgsmål om bestyrelsen kan lave kontrol over om DEAS leverer det, der er aftaler på, en form for tjekliste af udførte arbejdsopgaver.

Opfordring til bestyrelsen fra lokaludvalget, der godt kunne tænke sig at få en kontaktperson i foreningen.

Bestyrelsen pointerede, at der tidligere har været problemer med administration, men at der nu ved ny driftschef er blevet bedre.

Herefter blev beretningen taget til efterretning. Beretningen er vedhæftet referatet som bilag.

Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Dirigenten fremlagde årsregnskabet for 2022. Regnskabet viste et resultat på kr. 400.193, hvoraf kr. 150.000 overført til hensættelse af elevatorer og kr. 250.193 overført til egenkapitalen, der herefter pr. 31.12.2022 udgjorde kr. 1.927.398.

Der var et spørgsmål til ødelagt lygtepæl, om den ikke var dækket under løbende vedligeholdelse. Der var usikkerhed om lygtepæl hører under foreningen eller grundejerforeningen. Dette skal undersøges nærmere.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Godkendelse af det kommende regnskabsårs driftsbudget.

Dirigenten gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2023 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne.

Bestyrelsen pointerede, at det er fastsat et budget til vedligeholdelse, men vil ikke sætte det højere, før der foreligger en vedligeholdelsesplan og eventuelle udgifter er kendte. Når der foreligger en vedligeholdelsesplan, kan man budgettere konkret med de planlagte arbejder.

Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen den 01.06.2023, og med samtidig efterregulering for perioden 01.01.2023 – 31.05.2023.

Det fremlagte budget for 2023 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

BUDGET	BUDGET 2023	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022
INDTÆGTER			
Fællesudgifter	9.322.000	7.927.012	7.927.000
INDTÆGTER I ALT	9.322.000	7.927.012	7.927.000
UDGIFTER			
Bidrag til andre foreninger	1.251.000	1.250.838	1.251.000
Forbrugsafgifter	2.488.000	2.273.482	2.303.000
Forsikringer og abonnementer	984.500	876.199	982.000
Ejendomsdrift	1.923.500	1.631.237	1.739.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	391.000	380.850	381.000
Øvrige administrationsomkostninger	284.000	269.419	336.000
Løbende vedligeholdelse	2.000.000	827.404	700.000
Større vedligeholdelsesarbejder	0	0	75.000
Renteudgifter	0	17.390	10.000
UDGIFTER I ALT	9.322.000	7.526.819	7.777.000
DRIFTSRESULTAT	0	400.193	150.000

4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder mv.

Dirigenten indstillede bestyrelsen efter flere bemærkninger til vedligehold.

Der er planlagt fuld gennemgang af ejendommen, da der nogle steder er løsnet membran/fuge, der gør at vand kan løbe ind. Dette er medtaget i budgettet.

Bestyrelsen pointerede, at opgaver som dette bliver prioriteret. Der bliver holdt øje med udgifterne og at der ved vedligeholdelsesplanen kommer en oversigt over ejendommen med stikprøver.

En anden beboer har haft vvs som har været i flere lejligheder, hvor der blev pointeret at sammensætningen af rørene var dårlige, hvorfor spørgsmålet er om der er lagt præventivt vedligehold, hertil pointerer bestyrelsen, at membran og samlinger bliver tjekket.

5. Forslag fra medlemmer eller bestyrelse

Der var ikke modtaget nogen forslag til behandling.

6. Valg af formand for bestyrelsen og 1-4 andre bestyrelsesmedlemmer, jf. pkt. 7.1 og 21

På valg er:

Mikkel Jochimsen (formand)

(på valg i 2023)

Hjalte Zethner-Møller for Margretheløkken P/S (328 ejl.)

udpeges på ny

Hanna var fratrådt, så suppleant Martin havde tiltrådt hendes sted og forbliver bestyrelsesmedlem indtil 2024.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Mikkel Jochimsen (formand)

(på valg i 2025)

Hjalte Zethner-Møller for Margretheløkken P/S

(på valg i 2025)

Martin Thun Klausen (på valg i 2025)
Grete Ellemose Hansen (på valg i 2024)
Jesper Kragh Nielsen (på valg i 2024)

7. Eventuelt valg af suppleanter til bestyrelsen

På valg er:
Jens Skovbjerg Wagner (på valg i 2023)

Jens var ikke fremmødt til forsamlingen. Marianne Rosager stillede op og blev enstemmigt valgt.

Suppleanterne er herefter følgende:
Marianne Rosager (på valg i 2024)

8. Valg af revisor

Der var genvalg af Deloitte.

9. Valg af administrator

Der var genvalg af DEAS A/S.

10. Eventuelt.

En ejer oplyste at gæster samt dem der leverer varer til ejerne, har svært ved at finde den rigtige lejlighed da der ikke er etage nr. på dørtelefonen – derfor opfordring til etage nr. på dørtelefon.

En bemærkning fra beboer, der i anden foreningen har anvendt intranet/forum til foreningen. Bestyrelsen opfordrede til, at hvis nogen havde erfaring med hjemmesider, måtte de gerne melde ind.

Beboer syntes idé om Margretheholmen er god og vil støtte op.
Det blev pointeret, at der ikke må opbevares sko eller andet i opgangen grundet flugt/brandvej.

Trods meget kritik af ejendommens vedligehold, pointeres der at man er glad for at bo i foreningen. Angående fællesskab har en beboer en idé, der måske kan læses om til næste år. Der kommer 250 m2 fælleslokale i foreningen, der kan anvendes af alle. Derfor er der potentiale for at styrke fællesskabet.

Angående fælleshus appellerede nogle beboere til, at professionelle bør administrere fælleshus.

Altaner på bagsiden var oppe på sidste års generalforsamling, hvor der blev givet mandat – det viste sig at der allerede var givet tilladelse til at sætte altaner op, hvortil beboeren havde cirka pris med for etablering.

Der opfordres til at invitere lokalpolitikere ud og se området, for at afvikle metro projektets etablering som værende en højbane.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:41.

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

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lone Koch Stausgaard

Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:1262761054147

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-05-26 14:01:17 UTC

NEM ID 

Martin Thun Klausen

Bestyrelse

Serienummer: 907474c5-014f-4a55-9ea1-30224ca2777b

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-05-29 13:08:23 UTC

Mit  

Hjalte Zethner-Møller

Bestyrelse

På vegne af: Margretheholmen P/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:93071920

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-05-30 17:47:18 UTC

NEM ID 

Jesper Kragh Nielsen

Bestyrelse

Serienummer: 4d69e1a9-3433-4c10-b61c-259870b1ad60

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-06-01 13:46:18 UTC

Mit  

Mikkel Jochimsen

Formand

Serienummer: 7b0fabb9-e1a7-4819-8657-6d9799c93e00

IP: 188.182.xxx.xxx

2023-06-02 08:38:49 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 3D40G-CEVXQ-CVCT5-0Q8WT-HAEOB-U33CA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>