

REFERAT

E/F Udsigten Margretheholm – ordinær generalforsamling

Mødested: Sejlklubben Lynetten, Refshalevej 200, 1432 København K
Mødedato: 7. maj 2024, kl. 19:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 406 af foreningens 459 lejligheder. Margretheholmen P/S repræsenterede i alt 328 ejerlejligheder.
Desuden deltog Jesper Madsen og Nikolaj Karlsson 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 Jesper Madsen fra DEAS A/S som dirigent, der indstillede Nikolaj Karlsson fra DEAS A/S som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var indvarslet rettidigt i henhold til vedtægternes bestemmelser og oplyste at der var indkommet 8 forslag til behandling.

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

Bestyrelsen fremlagde beretningen.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til beretningen. Blandt andet hvem der betaler for såningen der er foretaget, bestyrelsen svarede at det er aftalt at Deas betaler halvdelen af udgiften.

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

Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Dirigenten fremlagde årsregnskabet for 2023. Regnskabet viste et resultat på kr. 795.560, hvoraf kr. 300.000 er finansieret ved træk på hensættelse til elevatorer og kr. 495.560 er overført til egenkapitalen, der herefter pr. 31.12.2023 udgjorde kr. 1.431.840.

Der var en længere debat om hvorvidt ejerforeningen er forsikret godt nok i forhold til at der har været så mange udgifter til vandskader som foreningen har afholdt. Bestyrelsen oplyste at der arbejdes på at forsikringsselskabet til at tage de skader de skal og ligeledes arbejdes der med byggeskadeforsikringen, som også skal aktivere.

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

3. Godkendelse af det kommende regnskabsårs driftsbudget.

Jesper Madsen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2024 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne.

Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen den 01.07.2024, og med samtidig efterregulering for perioden 01.01.2024 – 30.06.2024.

Der var en del afklarende spørgsmål, blandt andet:

Er der en vedligeholdelsesplan? Den er under udarbejdelse oplyste formanden Mikkel. Vi forventer at planen er klar i løbet af maj. Udgiften til udarbejdelsen er meget beskeden beløbet er på ca. 25.000 kr. Der henstilles til at der ikke foretages større vedligeholdelsesarbejder, før end vedligeholdelsesplanen er klar.

Er forsikringen god nok? Bestyrelsen oplyste at der er en forsikringsmægler der håndterer den. Mægleren varetager foreningens interesser.

Det fremlagte budget for 2024 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

| BUDGET | NOTE | BUDGET 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|
| INDTÆGTER | | |
| Fællesudgifter | | 12.850.500 |
| Øvrige indtægter | 1 | 0 |
| Renteindtægter | 2 | 0 |
| INDTÆGTER I ALT | | 12.850.500 |
| UDGIFTER | | |
| Bidrag til andre foreninger | 3 | 1.251.000 |
| Forbrugsafgifter | 4 | 2.527.000 |
| Forsikringer og abonnementer | 5 | 1.237.000 |
| Ejendomsdrift | 6 | 1.912.500 |
| Administrationshonorar, DEAS A/S | | 405.000 |
| Øvrige administrationsomkostninger | 7 | 268.000 |
| Løbende vedligeholdelse | | 2.500.000 |
| Større vedligeholdelsesarbejder | 8 | 2.750.000 |
| UDGIFTER I ALT | | 12.850.500 |
| DRIFTSRESULTAT | | 0 |

4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder mv.

Bestyrelsen afventer at vedligeholdelsesplanen foreligger.

5. Forslag fra medlemmer eller bestyrelse

Dirigenten oplyste at der var modtaget 8 forslag til behandling, hvor forslag 2 og 3 skulle vedtages med kvalificeret flertal.

Forslag 1 stillet af bestyrelse:

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Bestyrelsen beder om bemyndigelse til at afsøge markedet for ny Administrator og Facility Management, og indgå en ny kontrakt, såfremt der kan åbnes en besparelse uden fald i kvalitet.

Ændringsforslag: Margretheløkken P/S oplyste, at de godt kan stemme for at bestyrelsen må undersøge markedet, men kan ikke give mandat til at indgå en ny aftale.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 – altanprojekt

Forslagsstiller Lars Blomholt

Lars Blomholt havde stillet forslag om ansøgning etablering af altaner på E/F Udsigtens østside.

Altan.dk var inviteret med for at præsentere oplægget til nye altaner.

Der var mange opklarende spørgsmål. Bl.a. omkring afvanding og byggeplads og reetablering hvis der sker skader på ejendom eller genstande.

Der kommer mere information omkring etableringen af altaner, når man kommer længere i projektet. Der bliver flere gange gjort opmærksomme på at projektet er i sin spæde start.

Konkret blev der også talt om lysindfald, og det blev oplyst at der er regler herfor fra kommunen. Projektet bliver inden for retningslinjerne.

Alle omkostninger til etablering, undersøgelser mv. afholdes af dem der ønsker altaner opsat.

Resultatet af afstemningen blev følgende

Ja: 385
Nej: 20
Blank: 1

Forslaget blev således vedtaget med kvalificeret flertal.

Forslag 3 – Vedtægtsændring i forbindelse med altanprojekt

Forslagsstiller Lars Blomholt

Lars Blomholt havde stillet forslag om en vedtægtsændring der præciserer altan-ejernes vedligeholdelsespligt fremadrettet.

Omkostninger til ændring af vedtægter og tinglysning heraf afholdes af og udføres af der skal have opsat altaner.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 4 – Udvidelse af terrasser i forbindelse med altanprojekt

Forslagsstiller: Tine Munch Pedersen

Tine havde stillet forslag om mulighed for udvidelse af terrasser mv.

Der var få opklarende spørgsmål. Bl.a. hvad giver vi lov til med et ja til forslaget. Tine fik en tilkendegivelse på, at der kan arbejdes videre på dette. En gruppe kan således arbejde videre med projektet og præsentere oplægget på næste generalforsamling, hvor det eventuelt kan vedtages.

Resultatet af afstemningen blev en klar tilkendegivelse til at arbejde videre med et oplæg til godkendelse.

Forslag 5 – Restriktioner anvendelse af cykelrum

Forslagsstiller: Sanne Wiedemann

Forslaget var stillet på en måde der gør at forslaget ikke kunne behandles. Forslaget blev således ikke bragt til afstemning

Forslag 6 – Forslag om arbejdsgruppe for håndtering af intranet til EF Udsigten

Forslagsstiller: Christina Thomsen

Forslagsstiller udtrykte ønske om at ejere melder sig til hende, ift. at få lavet et intranet eller lignende. Der kommer ikke nogen der kan lave et intranet.

Forslaget bliver ikke stillet til afstemning, men én ejer har meldt sin ud over forslagsstiller til at være med. Ønsker man at være med i udvalget kan man melde sig til Christina Thomsen.

Forslag 7 – Etablering af dørspion

Forslagsstiller: Christina Thomsen

Det viser sig at flere har dørspioner, men der står at man ikke må ændre udseendet af døren.

Der er stemning for at bestyrelsen laver retningslinjer for placering af dørspioner.

Forslaget blev ikke vedtaget i oprindelig form, men der var opbakning til at bestyrelsen skriver retningslinjer og ud fra dem må man således placere dørspionen.

Forslag 8 – forbud mod Airbnb / korttidsudlejning (kvalificeret)

Forslagsstiller: Christina Thomsen

Dirigenten oplyste at netop dette forslag ikke kan vedtages, da der i normalvedtægten er visse rettigheder som man ikke kan fratage ejerne. Forslagsstiller ønskede også primært at henstille til at man viser hensyn såfremt man korttidsudlejer.

Forslaget blev efter en god debat trukket tilbage af forslagsstiller og således ikke bragt til afstemning.

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

På valg er:

Grethe Ellemose Hansen og Jesper Kragh Nielsen var begge på valg og ønskede ikke at modtage genvalg.

Sisse Veje indtrådte som nyt medlem i bestyrelsen på mandatet for Margretholmen P/S

Der var nyvalg til følgende:

Marianne Rosager

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Mikkel Jochimsen (formand) | (på valg i 2025) |
| Sisse Veje, PKA Margretholmen P/S | (på valg i 2025) |
| Martin Thun Klausen | (på valg i 2025) |
| Lene Blomholt Pedersen | (på valg i 2026) |
| Marianne Rosager | (På valg i 2026) |

Tak til Grethe og Jesper for deres indsats i bestyrelsen, og velkommen til Marianne og Sisse.

7. Eventuelt valg af suppleanter til bestyrelsen

På valg er:

Marianne Rosager. Marianne modtog ikke genvalg, da hun er valgt ind i bestyrelsen, jf. ovenfor.

Der var nyvalg til følgende:

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Nanna Petersen, PKA Margretholmen P/S | (På valg i 2025) |
| Ulrik Petersen Smith | (På valg i 2025) |

Tak til Marianne for sin indsats som suppleant, og velkommen til Nanna og Ulrik.

8. Valg af revisor

Der var genvalg af Deloitte.

9. Valg af administrator

Der var genvalg af DEAS A/S.

10. Eventuelt.

Spørgsmål blev stillet om man kunne undersøge om dem der bor i byhus kan komme ind i kælderen nemmere. Det blev oplyst at det skal stilles om et forslag og at det tidligere har været oppe og stemt ned med stort flertal imod.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22:15.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Nikolaj Adelsten Karlsson

DEAS A/S CVR: 20283416

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: ff38aad5-5348-487a-9bed-f76c1cd94b40

IP: 217.195.xxx.xxx

2024-06-11 11:20:13 UTC



Mikkel Jochimsen

Bestyrelse

På vegne af: E/F Udsigten Margretheholm

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

IP: 188.64.xxx.xxx

2024-06-11 12:17:38 UTC



Jesper Snedker Madsen

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: c1d15f52-9bdb-4981-8646-99d6826d9123

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-06-11 13:30:54 UTC



Marianne Rosager

Bestyrelse

På vegne af: E/F Udsigten Margretheholm

Serienummer: e741bc25-f219-4fb7-bc6c-375752d31e4b

IP: 93.161.xxx.xxx

2024-06-13 11:31:24 UTC



Sisse Veje

PKA Ejendomme P/S CVR: 43864343

Bestyrelse

Serienummer: 88d8aa05-acc5-4dee-a4d6-f02371b0a31a

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-06-14 06:15:12 UTC



Lene Blomholt Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: E/F Udsigten Margretheholm

Serienummer: 4e50fa74-a792-48fe-94de-54547945db8c

IP: 93.162.xxx.xxx

2024-06-14 09:54:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: EYVFN-18Y8U-LNZNO-JN140-WYSS5-UD3UD

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

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

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

Martin Thun Klausen

Bestyrelse

På vegne af: E/F Udsigten Margretheholm

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

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-06-15 11:55:37 UTC



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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**