

REFERAT

E/F Udsigten Margretheholm – ordinær generalforsamling

Mødested: Deas A/S, Dirch Passers Alle 76, 2000 Frederiksberg
Mødedato: 28. april 2016

Dagsorden

- 1) Valg af dirigent
- 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

Bestyrelsen foreslog Pernille H. Linnet (PHL) fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

På mødet deltog mere end 85 % af den samlede ejerforening (Margretheholmen P/S udgør ca. 70 %), hvorfor den ordinære generalforsamling er beslutningsdygtig.

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

Formand Bendix Kristiansen (BKR) fortæller:

Nærmere orientering omkring placering af bådhus/fælleshus vil ske på orienteringsmøde d. 11. maj 2016 kl. 18.00 i Konstabelskolens fælleslokale.

Solcellerne er nu godkendt af Energinet og ejerforeningen får derfor nu betaling for den el der produceres.

Støjgener fra HOFORs varmekværk er stadig ikke ophørt, HOFOR arbejder for at minimere støjen.

Cykeloprydning i hele ejendommen er i gang, når cyklerne fjernes, bliver de sat til side til en start, man skal kontakte viceværten i nr. 34 såfremt ens cykel ved en fejl er fjernet.

Bestyrelsen er ved at indhente tilbud på ejendomsforsikring med svamp og insektdækning, når entrepriseforsikringen ikke længere dækker, skal ejerforeningen have en ny forsikring.

Bestyrelsen har valgt at give den ejer der ville lave installere et ekstra toilet i dennes lejlighed, et afslag grundet væsentlig indgriben i fælles installationer og ejerforeningens fremtidige hæftelse for vedligeholdelse mv. Bestyrelsen vil dog gerne høre hvad generalforsamlingens holdning er hertil, i forhold til beslutning om fremtidige ombygninger.

Det er flere gange sket at flyttebiler påkører altanerne på ejendommen, det undersøges hvordan vi stopper det.

Et medlem spørger til brandventilationen der igangsættes ved blæst, PHL oplyser at der pågår arbejde hos Sjælsø om at få dem indstillet korrekt.

PHL præsenterer regnskab 2015. PHL oplyser, at regnskabet ikke dækker et helt år, da ejerforeningen først er taget løbende i drift fra foråret 2015. Budgettet var derfor lavet ud fra estimat for en ejendom af den størrelse. Budget 2016 er allerede vedtaget på stiftende generalforsamling 2015. Budget 2017 vil blive udarbejdet ud fra kendte omkostninger, på generalforsamlingen næste år.

Følgende kommentarer og spørgsmål blev behandlet:

- Ejerforeningsbidraget er pr. 1/1-16 reguleret i forhold til budget 2016. Bidrag til andre foreninger er bidrag til G/F. G/F er langsomt i driftssat, i takt med grunden på området bliver færdig, overdrages den fra Sjælsø til G/F. Budget 2016 skal afspejle den færdige G/F. Der afholdes generalforsamling i G/F d. 11. maj 2016.
- Forbrugsafgifter: Der er ikke budgetteret med refusion fra solcelleanlægget. En ejer spørger til, at solcelleanlægget må være projekteret med en kWh kapacitet, bestyrelsen kender ikke denne, men vil spørge Sjælsø om projekteringen, så ejerne kan se den.
- Forsikring og abonnemeter: budgetteret højere end reel udgift. Entrepriseforsikring har dækket det første år og derfor er udgiften her mindre end budgetteret.
- Ventilation sidder på taget, Sjælsø arbejder på de udfordringer der har været med denne, om der er behov for at forhøje servicen for at minimere generne fra den.
- Der har endnu ikke været service på varmeanlæg, dette sker først efter 1 år i drift og derefter årligt.
- Sprinklerservice vedrører kun p-laug.
- Vicevært: Et medlem synes udgiften er høj. Det oplyses at budgettet er sat efter normalt for ejendomme af samme størrelse.
- Anden renholdelse er skaktstop. Bestyrelsen opfordrer til at være mere omhyggelig ved brug af skaktene, så udgiften hertil kan sænkes. Udgift hertil kan formentlig dog aldrig undgås og en ejer foreslår derfor at bestyrelsen budgetterer med fx 50.000 kr. hertil fremover.
- Løbende vedligeholdelse: budgetteret med et beløb som dækker alle under kategorier. Beløbet er et anslået beløb pr. m2. Den største udgift pt er assistance ved elevatorstop, elevatorstop kan skyldes tunge flyttelæs, beboere der sidder fast mv. Skyldes ikke dårlig drift af elevatorerne, men brugen af dem.
- Aktiver: Øvrige tilgodehavender er indestående i E/F. E/F ville ikke stifte en kassekredit til en start, Margretheholmen P/S har derfor ageret bank, mellemværende her, bliver afviklet i takt med at E/F har fået egen konto..
- Passiver: Årets resultat er et underskud. Hvis regnskab godkendes på generalforsamlingen, opkræves dette underskud, hos medlemmerne efter gældende fordelingstal, ved næstkommende opkrævning.
- Kortfristet gæld: Forskydning i forhold til regnskab på fx forsikringsopkrævning, faktura som er bogført men hvor forfaldsdato ikke er endnu.

Generalforsamlingen godkender regnskabet ved enstemmighed, det underskrives og sendes ud med referatet.

3. Godkendelse af det kommende regnskabsårs driftsbudget

Budgettet er udarbejdet og godkendt ved stiftende generalforsamling i marts 2015.

Et medlem spørger til, hvis man ønsker at indhente alternative tilbud på service, renholdes mv., PHL oplyser at medlemmerne er velkommen til at indhente tilbud på hvad man måtte ønske, eller bede bestyrelsen herom. I så fald der indhentes tilbud, skal vedtagelsen af disse, indstemples på generalforsamling.

4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ingen indstilling herom på ejendommen, da ejendommen er så ny. Større vedligeholdelsesarbejder er, når det koster ejer mere end hvad der er medtaget på ejendommens budget (fx tagudskiftning, vinduesudskiftning mv.).

Et medlem spørger til ansvaret på vinduerne, i ejers egen lejlighed, har ejer selv forsikringsansvar på ruderne, rammen er under E/F's forsikring (klimaskærmen). Ejerforeningen har forsikringsansvaret for ruder i opgang mv.

5. Forslag fra medlemmer eller bestyrelse

A: Forslag fra medlem vedrørende husorden herunder støj.

1. Manglende starttidspunkt for hvornår man må starte med at støje, foreslår en husordensændring, der hedder at man må støje fra kl. 8.00 til kl. 20.00

- Afstemning: flertallet stemmer for. Vedtaget

2. På søn- og helligedage foreslås det, at man kun må støje fra kl. 10.00 til kl. 18.00?

- Afstemning: flertallet stemmer for. Vedtaget

Bestyrelsen vil ændre husordenen og sende den ud til alle ejendommens beboere.

B: Forslag fra medlem vedr. låseudskiftning i alle ejendommens hoveddøre.

Nøgler som de er i dag, passer i alle opgange og alle cykelrum på ejendommen.

Det vil koste ca. 1.500.000 kr. i alt, eller 3.000 kr. pr. lejlighed + vedligeholdelse at udskifte disse låse til brikssystem jf. de tilbud medlemmet har indhentet.

Et medlem spørger om vedligeholdelsen heraf er dyrere end i dag (smøring mv.), der er ikke service på døre i dag, men det ville der skulle være, såfremt man ændrer systemet. I dag er det viceværten der smører låse mv. Et medlem spørger hvad det koster at indføre et nyt traditionelt låsesystem kun for blok 1 og 2, bestyrelsen oplyser at Margretheløkken P/S stemmer nej hertil, de vil have hele systemet fsv. Alle blokke udskiftet, hvis der skal ske udskiftning. Altså skal alle deltage hvis det skal indføres.

Bestyrelsen spørger om der er nogle medlemmer der stemmer for at bestyrelsen har lov til, med et rådighedsbeløb på 1.500.000 kr., at arbejde videre med de 3 forslag der er kommet på alternative systemer, eller om der skal arbejdes med en mere konkret løsning inden afstemning. Afstemning kan ske ved ur-afstemning eller på en ekstraordinær generalforsamling.

Der er 6 der stemmer for forslaget som det er i dag. Nogle medlemmer stemmer nej, fordi de hellere vil have den endnu dyrere løsning der indebærer mobilopkobling også, nogle medlemmer ønsker slet ikke at ændre låsesystemet.

Der er ingen der stemmer i mod at bestyrelsen må indkalde til ekstra ordinær generalforsamling/ur-afstemning, som kun drøfter dette punkt og hvor medlemmerne så stemmer for eller i mod.

C. Forslag fra bestyrelsen vedr. væsentlige ombygninger i lejlighederne.

Bestyrelsen beder generalforsamlingen tage stilling til, om bestyrelsen SKAL afvise når folk gerne vil lave ombygninger i lejlighederne, som griber væsentlig ind i fællesinstallationer. E/F har ansvaret hvis der sker noget med ejendommens derefter ændrede tekniske installationer.

- Flertallet stemmer for. To medlemmer stemmer i mod. Forslag vedtaget.

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

Jesper fra Sjælsø har valgt ikke at stille op til bestyrelsen egentlig sidder hvert medlem af bestyrelsen i 2 år. Der kan stemmes 1 eller 2 nye medlemmer ind jf. vedtægterne.

Følgende medlemmer stiller op til bestyrelsen:

- nuværende suppleant, Morten Rostved, 72, 2. th.
- Kasper Buch, 66. 2. th. .

Alle medlemmer vedtager enstemmigt, at de to opstillede kommer i bestyrelsen.

7. Eventuel valg af suppleanter til bestyrelsen

Følgende medlemmer stiller op som suppleanter:

- Kim Skov Lehner, 74, 1. tv.
- Ulrik Petersen Schmidt, formand i fælleshusholdning, 68, 3. th.,.

Alle medlemmer vedtager enstemmigt, at de to opstillende bliver suppleanter.

8. Valg af revisor

Margrethelholmen P/S har valgt den revisor der er i dag. Medlemmerne er dog velkommen til at lave indstilling til bestyrelsen om, at der skal vælges en anden revision.

9. Valg af administrator

Margrethelholmen P/S har valgt DEAS A/S som administrator. Medlemmerne er dog velkommen til at lave indstilling til bestyrelsen om, at der skal vælges en anden administration.

10. Eventuelt

Et medlem spørger til engarealet ned mod lynetten. Bestyrelsen oplyser at dette bliver overdraget til G/F når Sjælsø er færdig med området. Bestyrelsen kender ikke tidsperspektivet. Medlemmet opfordrer bestyrelsen til at rykke Sjælsø for overdragelse af arealet, evt. mere oplysning herom på orienteringsmødet i G/F d. 11. maj 2016.

Et medlem spørger til status på brug af de sorte skure bag ejendommen, bestyrelsen vil opfordre G/F til også at tage orientering herom, op på orienteringsmødet i G/F.

Et medlem spørger til bus 9A og dens kørsel til området, dette ligger i G/F-regi. Københavns Kommune har ikke besluttet noget omkring dette endnu. Sjælsø har været i dialog med Københavns kommune om det, det er ikke på deres budget for 2016. Det bliver taget op igen når budgettet for 2017 skal udarbejdes. Sjælsø skal undersøge om deres tilskud hertil stadig står ved magt.

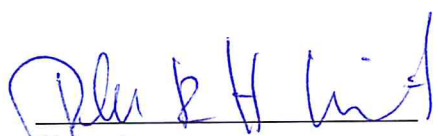
Et medlem spørger til hvis man ødelægger noget på ejendommen, hvordan beboer så opkræves? PHL oplyser, at udgiften hertil opkræves hos ejer eller lejer, hvis vi ved hvem det er.

Et medlem spørger til en liste over hvem man kan kontakte ved reparationer mv., så denne kunne ligges på ejernes facebookgruppe. Denne liste vil blive udleveret til bestyrelsesmedlemmerne, som så kan sørge herfor. Såfremt reparationerne er noget på ejendommen/fællesarealer, skal rekvirering af håndværker gå gennem DEAS servicecenter på tlf. 70 30 20 20.

Dirigenten, PHL, hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat.

Underskrift:

Dato:


Dirigent

Dato:


Formand