

E/F Mathildevej 12-16A – ordinær generalforsamling

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det kommende år
5. Behandling af indkomne forslag. - Forslag om vedtægtsændring
6. Valg af formand
7. Valg af medlemmer af bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

3. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse

Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2017. Regnskabet viste et resultat på 137.888 kr., som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2017 udgjorde 799.845 kr.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det kommende år

Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2018 med forslag om nedsættelse af fællesudgifterne.

Budget for 2018 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

Indtægter:

Aconto E/F-bidrag.....	675.000
Boligleje.....	44.000
Vaskeriindtægter.....	30.000
Indtægter i alt.....	749.000

Udgifter:

Bidrag til grundejerforening m.m.

Bidrag til vejlaug.....	21.000
-------------------------	--------

Forbrugsafgifter

Grundskyld.....	3.000
El-forbrug.....	30.000
Vand.....	100.000
Renovation.....	96.000

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	34.000
Abonnementer.....	61.500

Vicevært/renholdelse

Vicevært.....	49.000
Trappevask mm.....	74.000
Snerydning/vejsalt.....	0
Materialeudgifter og anskaffelser.....	5.000

Administrationshonorar

Administrationshonorar, DEAS A/S.....	66.000
---------------------------------------	--------

Øvrige administrationsomkostninger

Revisor.....	14.500
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	30.000
Gebyrer mv.....	5.000
Porto.....	8.000
Mødeudgifter.....	18.000
Diverse	3.000

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse.....	128.000
Hensættelser	
Hensættelser til indvendig vedl.....	3.000
Samlede udgifter i alt.....	749.000
Årets resultat.....	0

Nedsættelsen opkræves af ejerforeningen den 1. juni 2018 med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2018.

5. Behandling af indkomne forslag.

- Forslag om vedtægtsændring

Forslaget var udsendt sammen med indkaldelsen. Ændringsforslagene var alle godkendte på ekstraordinær generalforsamling, hvorfor de på denne ordinære generalforsamling blot krævede flertal fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer efter såvel antal som fordelingstal uden krav til størrelse af fremmødet.

Forslag ændring af § 8.

Dirigenten læste forslag til ny tekst op.

a) Ændring af § 8:

Ny tekst til vedtægternes § 8 som besluttet på ekstraordinær generalforsamling er herefter:

Stk. 1: Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2-4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter.

Valgbare som formand, er ejer, som bor i en ejerlejlighed i ejendommen. Valgbar som medlem kan op til 2 af medlemmerne samt 1 af suppleanterne udgøres af medlemmers myndige børn, som bor i en forældrekøbt ejerlejlighed i ejendommen. Som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter kan vælges højst én person pr. lejlighed.

Stk. 2: (uændret)

Stk. 3: Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer inkl. formanden ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med ny formand indtil først kommende generalforsamling.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	18 ejere svarende til 18 fordelingstal.
Imod stemte:	3 ejere svarende til 3 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	0 ejere svarende til 0 fordelingstal.

Forslaget blev dermed vedtaget.

Forslag ændring af § 16

Dirigenten læste forslag til ny tekst op. Det præciseres, efter spørgsmål fra forsamlingen, at formuleringen "til stadighed" betyder "altid, mens man ejer lejligheden" og at udlejerer er ejer af lejligheden.

a) Ændring af § 16, stk. 3:

Ny formulering § 16, stk. 3: *I tilfælde af udlejning, uanset længde på lejemål, påhviler det udlejerer til stadighed at gøre bestyrelsen bekendt med sin adresse, e-mail samt telefonnummer.*

Herefter blev forslaget sendt til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	21 ejere svarende til 21 fordelingstal.
Imod stemte:	0 ejere svarende til 0 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	0 ejere svarende til 0 fordelingstal.

Forslaget blev dermed vedtaget.

Forslag ændring af § 12

Dirigenten læste forslag til ny tekst op. Forslag om ændring af indbetaling til grundfonden skal godkendes på en generalforsamling.

a) Ændring af § 12:

Ny tekst til vedtægterne § 12: Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (Grundfond)

Når det begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal, skal der til bestrielse af de fællesudgifter, jfr. § 9, stk. 2. oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med minimum 10 pct. af de årlige ordinære fællesbidrag ekskl. varme. Opsparingen tilhører ejerforeningen, og den enkelte ejer kan ikke disponere herover.

Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	20 ejere svarende til 20 fordelingstal.
Imod stemte:	1 ejer svarende til 1 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	0 ejere svarende til 0 fordelingstal.

Forslaget blev dermed vedtaget.

Forslag fra Morten Fisker m.fl.

Morten Fisker motiverede forslaget.

Byggesagsadministrator Jesper Rydahl Pedersen kommenterede på forslaget med følgende bemærkninger herunder, at forslaget ikke kunne sendes til afstemning:

- Der er hensyn som strider mod hinanden. Ejer vs. entreprenør. Der skal findes en balance.
- Der er ingen som ønsker at genere ejerne, der udføres en så enkel rørføring som muligt som giver et tilstrækkeligt tryk.
- Som udgangspunkt skal rør gå hvor de går i dag. Ændres så vidt muligt til som det er i dag. Hver lejlighed er fotoregistreret dog således, at der ikke er blevet fotograferet private genstande.
- Ejere opfordres til også selv at tage billeder inden arbejdet udføres, så man har dokumentation for hvordan det så ud før, såfremt der skulle opstå problemer efterfølgende.
- Der kan ikke gives beslutningsret til ejerne. Denne ligger hos ingeniøren.
- Hvis der sker ændringer vil DEAS Byggesagsadministration reagere.
- Der bliver så vidt muligt lavet en 1:1 løsning.
- DEAS Byggesagsadministration har kopi af notater fra gennemgangen af lejlighederne samt alt andet materiale.
- Der afholdes ugentlige byggemøder.
- Der varsles 14 dage før registrering af lejlighederne og der følges op 3 dage inden.
- Hvis der sker væsentlige ændringer bliver ejere varslet.
- Ejere med loftsrør vil ligeledes blive varslet adgang.
- Der skal være adgang til lejligheden i ca. 3 uger.
- Allerede afgivne tilbud på reetablering af rørkasser, nedsænkede lofter mv. ligger på under 10.000 kr. Underskrevne tilbud kan afleveres til formand Marianne Kim Jørgensen, så sørger hun for at de afleveres til Falkon.
- Der arbejdes efter AB92 som sætter reglerne for projektet.

Kontakt til DEAS Byggesagsadministration: Jesper Rydahl Pedersen, jrp@deas.dk, 39 46 66 72.

6. Valg af formand

Formand Marianne Kim Jørgensen var ikke på valg.

7. Valg af medlemmer af bestyrelsen

Niklas Snedker Bock-Pedersen var fraflyttet foreningen og Jonas Laigaard Rasmussen ønskede at udtræde af bestyrelsen pga. forestående salg af hans lejlighed.

s885 k197 j42644 s7af12

- _____

Årets beretning fra bestyrelsen 2018

Det er vigtigt, at vi alle husker, at vores ejendom er vores. Og vores ansvar.

Mision

I de ca. 22 år jeg har deltaget i bestyrelsesarbejdet, har det altid været en opgave at prioritere vedligeholdelsen i forhold til et begrænset budget. Vi har aldrig haft råd til både at udføre de nødvendige vedligeholdelsesopgaver OG de mere såkaldte kosmetiske opgaver. Vi har altid prioriteret. Nødvendige opgaver har bl. andet været reparationer på facaden i 2003, nyt tag i 2010 og nu de nye rør i 2018. Kosmetisk fik vi nyt linoleum på trapperne i 1997, malet opgange i 2009. Nye vinduer i 2006 i opgange og kælder. Huset skal være pænt vedligeholdt inden for rimelige økonomiske rammer.

Vision

Huset er vores. Lejlighederne er vores investering. Vi ønsker alle at vores ejendom skal vedligeholdes så den er solid, og vores investering holder værdien på markedet. Samtlige ejere bidrager med idéer og ønsker til forbedringer, og bestyrelsen udfører arbejdet.

Rammerne

Lidt over halvdelen af beboerne er herboende ejere. Mange af disse, har en længere tidshorisont for, hvor længe man bliver boende i ejendommen. Og har dermed et ønske om at alt fungerer nu, snarere end at spare op til noget i 10 år, og derefter sætte renovering i gang. Jeg bor i en lejlighed, som er en del af et hus. Jeg ser huset som et hele. Jeg ser ikke kun mine 2 værelser som en selvstændig og uafhængig enhed. Huset har fællesinstallationer (fx. el, vand, varme og kloak) og fællesarealer (fx. trapper, vaskeri, murværk og tag), som vi heldigvis er mange om at vedligeholde. Samlet har vi kompetancerne, der skal til, for at beslutte hvad der skal gøres. Og ved større projekter, køber vi os til den nødvendige viden. Vi er 59 lejligheder, og vi har en bestyrelse, der gerne skal bestå af 5 medlemmer samt 2 suppleanter. Dvs, at ca. 10% af beboerne sørger for at udføre dette vedligeholdelsesarbejde. Frivilligt og ulønnet.

Året

På GF 2017 fik bestyrelsen mandat til at gennemføre de indledende undersøgelser i forbindelse med at undersøge tilstanden på faldstammer og brugsvandrør.

Ved den ekstraordinære GF afholdt d. 1. februar 2018, blev forslaget om at udskifte ejendommens brugsvandrør, opdatere varmecentralen samt relinje 6 wc faldstammer stemt igennem med et overbevisende flertal.

Bestyrelsen er gennem hele projektet fokuserede på, at det bliver udført godt, men samtidig er vores holdning, at vi holder udgifterne nede. Sådan at forstå, at vi helst ikke river noget ned i de enkelte lejligheder, der udmærket kan bibeholdes.

Vi har stort set ikke haft andre emner på årets bestyrelsesmøder end projekt nye rør. Vi har løbende informeret om udviklingen i projektet på ejendommen fælles hjemmeside. Og vi fortsætter naturligvis med at informere.

I aften skal vi stemme om hvorvidt vi åbner for, at herboende myndige børn af forældre køb kan indtræde i bestyrelsen. Forslagene blev der stemt om på EGF og sættes nu til endelig afstemning. Da fordelingen af

beboere er næsten halvdelen herboende ejere og halvdelen børn af forældreklub, er det naturligt at vi åbner for denne fordeling i bestyrelsens sammensætning.

Vi var i aften til informationsmøde hos DEAS om den nye persondataforordning, så vi er klædt på til at være dataansvarlige. Vi vil informere om de små ændringer i håndteringen via vores hjemmeside, og hvis nødvendigt direkte til hver ejer.

Bestyrelsen

19. april 2018