



Vesterbrogade 12 – 1620 København V.

E/F Farumhus - Referat af ordinær generalforsamling

Torsdag den 16. marts 2017 kl. 19.00.

På generalforsamlingen var repræsenteret 38 stemmeberettigede ejere, heraf 6 ved fuldmagt. Boligexperten var repræsenteret ved administrator Pernille Gram og stud.jur Aia Larsen. Derudover deltog revisor Per Larsen fra DataRevision.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af revideret årsregnskab til godkendelse.
3. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
 - a. Installation af vandmålere: I helhold til EU lovkrav og rentabilitetsberegning monteres vandmålere (se budget 2017)
 - b. Anlægsarbejder i forbindelse med kombiskur: Etablering af areal og ny flisebelægning i forbindelse med opførelse af kombiskur på arealet mellem Ryttergårdsvej 18 og 20 (se budget 2017)
4. Godkendelse af kommende års driftsbudget.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
6. Valg af suppleant.
7. Valg af revisor.
8. Indkomne forslag:
 - a. Forslag fra bestyrelsen: Renovering af fælles vandrør
 - b. Forslag fra bestyrelsen: Samarbejdsaftale med Balco om altaner
 - c. Forslag fra bestyrelsen: Ekstraordinær generalforsamling i juni 2017
9. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent.

Formand Birgit Mulbjerg bød velkommen til generalforsamlingen, og foreslog Pernille Gram som dirigent og Aia Larsen som referent. Da ingen andre stillede op, var Pernille og Aia valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af revideret årsregnskab til godkendelse.

Årsberegningen var udsendt til alle med følgende punkter, som blev gennemgået:

- Administration
- Asfaltering

- Reparation af tag, udluftningskanaler, skot- samt tagrender
- Malerarbejde
- Arbejdsweekend i maj og september
- Nyt samarbejde til ejendomsservice
- Gæstelejlighed
- Indkøb af materiel

Der var ingen spørgsmål til bestyrelsen vedrørende årsberetningen.

Forsamlingen tog beretningen til efterretning.

Regnskabet var udsendt til alle. Revisor, Per Larsen fra DataRevision, gennemgik regnskabet for 2016. Det viste et overskud på 106.723 kr., og overskuddet overføres til resultatet.

Der var få opklarende spørgsmål til revisor, som revisor og bestyrelsen besvarende.

Herefter blev regnskabet sat til afstemning.

En person undlod at stemme, resten stemte for.

Regnskabet blev godkendt.

Ad 3. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.

3A

Installation af vandmålere:

I henhold til EU lovkrav og rentabilitetsberegning monteres vandmålere (se budget 2017)

- Varmtvandsmålere installeres i overensstemmelse med lovgivningen på området. Der installeres tillige koldtvandsmålere i forbindelse med etablering af varmtvandsmålerne.
- Vandmålerne administreres og lejes hos ista Danmark A/S for ca. 30.000 kr. pr. år.

Der var få opklarende spørgsmål vedrørende installationen og implementeringen af vandmålerne, som blev besvaret af dirigenten.

3B

Anlægsarbejder i forbindelse med Kombiskur:

Etablering af areal og ny flisebelægning i forbindelse med opførelse af Kombiskur på arealet mellem Ryttergårdsvej 18 og 20 (se budget 2017)

Kombiskuret skulle være opført sidste år, men det var ikke muligt, da anlægsarbejdet i forbindelse med skuret blev mere omfattende end først antaget.

Der var ingen yderligere spørgsmål.

Ad 4. Godkendelse af kommende års driftsbudget.

Revisoren gennemgik det udsendte budgetforslag.

Til orientering er fællesbidraget steget med 3 % pr. 01/01-2017 i lighed med tidligere år.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Maj-Britt Thomsen er på valg. Mai-Britt Thomsen genopstiller. Der var ingen andre, der stillede op, hvorfor Mai-Britt Thomsen blev valgt.

Birgit Mulbjerg (formand)	På valg i 2018
Else Jensen	På valg i 2018
Mai-Britt Thomsen	På valg i 2019

Ad 6. Valg af suppleanter.

Bjarne Birkbak er på valg. Bjarne Birkbak genopstiller. Der var ingen andre, der stillede op, hvorfor Bjarne Birkbak blev genvalgt.

Mogens Fich	På valg i 2018
Bjarne Birkbak	På valg i 2019

Bestyrelsen ser derfor ud som følger:

Bestyrelsesformand:	Birgit Mulbjerg
Bestyrelsesmedlem:	Else Jensen
Bestyrelsesmedlem:	Mai-Britt Thomsen
Suppleant:	Mogens Fich
Suppleant:	Bjarne Birkbak

Ad 7. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog, at Per Larsen fra DataRevision blev genvalgt som revisor.

Per Larsen fra DataRevision blev genvalgt.

Ad 8. Indkomne forslag.

8.A. Forslag fra bestyrelsen: Renovering af fælles vandrør

Renovering er budgettet til 4.180.000 kr. Inkl. moms.

Beløbet foreslås finansieret af ejerforeningens grundfond, se forslag fra bestyrelsen.

Der opnås en væsentlig besparelse ved at renovere de fælles vandrør samtidig med, at der monteres vandmålere, se forslag fra bestyrelsen.

Renoveringen vil omfatte alle lodrettede vandrør og alle vandrør i loft og kælder.

Bestyrelsen oplyser, at en tidligere udarbejdet tilstandsrapport viser, at rørene har overskredet deres levealder, hvorfor det anbefales, at de renoveres.

Der var opklarende spørgsmål vedrørende processen, den tekniske udarbejdelse af renoveringen samt finansieringen. Disse spørgsmål blev besvaret af bestyrelsen og dirigenten, som oplyste, at renoveringen hovedsageligt vil blive finansieret af grundfonden, men tillige af driftskontoen, hvis nødvendigt.

Der var bred enighed om, at det vil være fordelagtigt at foretage renovering af rørene i de enkelte lejligheder i forbindelse med renovering af de fælles rør i ejerforeningen. Der var dog også enighed om, at det ikke skal udgøre en byrde for ejerforeningen eller forsinke arbejdet med renovering af de fælles rør. Bestyrelsen vil viderebringe beskeden til installatøren, der skal stå for renoveringen af vandrørene, så der kan komme et godt tilbud til alle ejere.

Der var spørgsmål om håndværkerfradrag. Det blev oplyst af dirigenten, at dette som udgangspunkt ikke er en mulighed ved fælles projekter. Muligheden for håndværkerfradrag ved renovering af rørene i de enkelte lejligheder, for ejers egen regning kan være en mulighed. Den enkelte ejer kan selv undersøge på SKAT.dk. Forslaget blev sat til afstemning:

Mod: ingen

Blankt: 2

For: alle øvrige deltagere.

Forslaget er vedtaget med stor enighed.

8.B. Forslag fra bestyrelsen: Samarbejdsaftale med Balco om altaner

Bestyrelsen ønsker mandat til at kunne indgå en samarbejdsaftale med Balco om altaner.

Samarbejdsaftalen er betinget af, at foreningens medlemmer godkender projektet på en ekstraordinær generalforsamling, og at der gives byggetilladelse af kommunen, se forslag fra bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyste, at etableringen af altaner er blevet diskuteret over flere år. Bestyrelsen oplyste, at de har set på flere løsningsmodeller siden 2014. Det er nødvendigt at underskrive en samarbejdsaftale, inden der kan indhentes byggetilladelse fra kommunen m.m.

Bestyrelsen oplyste, at det er omkostningsfrit at indgå en samarbejdsaftale med Balco, men at man binder sig til at lave altaner med dem, hvis det bliver relevant. Hvis ejerforeningen efterfølgende ikke ønsker at indgå aftale om etablering af altaner med Balco, skal der betales for de udgifter, som Balco har haft i forbindelse med undersøgelser og indhentelse af tilladelser vedrørende altanprojektet. Disse omkostninger, skal ikke betales, hvis der sidenhen indgås aftale om etablering af altaner med Balco. Bestyrelsen oplyste, at praktiske omstændigheder ved etableringen af altanerne vil blive oplyst og diskuteret ved den ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsen oplyste, at der var modtaget aktuelt tilbud med pris.

Samarbejdsaftalen skal bare betragtes som en sikkerhed for Balco for, at de senere vil få dækket de omkostninger, de har haft i forbindelse med indhentelse af undersøgelser og tilladelser og lign.

Afstemning:

Mod: 2

Blankt: 1

For: alle øvrige deltagere

Forslaget er vedtaget og bestyrelsen har fået bemyndigelse til at gå videre med samarbejdsaftalen.

8.C. Forslag fra bestyrelsen: Ekstraordinær generalforsamling i juni 2017

Bestyrelsen ønsker at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i juni måned 2017 på baggrund af nedenstående.

Større vedligeholdelsesprojekter samt finansiering:

Altaner	15.000.000 kr.
Relining af faldstammer	3.400.000 kr.
Etablering af 3 elevatorer	1.600.000 kr.

Se forslag fra bestyrelsen.

Forslag til igangsættelse af ovenstående projekter vil blive fremsat ved den ekstraordinære generalforsamling.

Den ekstraordinære generalforsamling er på nuværende tidspunkt fastsat til d. 27/06-2017, under hensyn til leverandører/installatører af projekterne, revisor, administrator samt bestyrelsens deltagelse. Forsamlingen udtrykte bekymring ved datoen grundet skolernes sommerferie. Bestyrelsen vil forsøge at flytte dagen. Det blev dog i samme forbindelse oplyst af bestyrelsen, at der altid er mulighed for at anvende fuldmagter, hvis man ikke har mulighed for at deltage ved den ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsen oplyser, at der ikke vil blive givet yderligere oplysninger om projekterne før den ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsen oplyste at der vil være eksperter med, som kan besvare spørgsmål.

Der var spørgsmål til lån, og bestyrelsen oplyste, at spørgsmål om lån vil blive drøftet ved den ekstraordinære generalforsamling. Bestyrelsen oplyste, at revisoren også vil være tilstede til besvarelse af relevante spørgsmål. Det oplystes tillige, at administrator er i gang med at indhente lånetilbud, som også vil blive gennemgået ved den ekstraordinære generalforsamling.

Afstemning:

Mod: 0

Blankt: 0

For: alle øvrige deltagere

Det blev enstemmigt vedtaget, at der afholdes ekstraordinær generalforsamling i juni måned.

Ad. 9. Eventuelt

Følgende emner blev behandlet:

- En medlem udtrykte ønske om at tage forbudt-skilte ned. Bestyrelsen oplyser, at det bliver gjort den dag, at folk husker, hvad der står på skiltene. Alle er velkomne til at stille forslag til den næste ordinære generalforsamling.
- Et medlem udtrykte kritik af vinterberedskab i weekenden. Bestyrelsen oplyser, at der var vinterberedskab. Foreningen har hyret et firma, der følger reglerne vedrørende vinterberedskab. Bestyrelsen oplyser, at de kan tage en diskussion med firmaet, hvis vinterberedskab ikke er tilstrækkeligt. Bekymringen vil viderebringes til firmaet af bestyrelsen.
- Et medlem udtrykker kritik af de "Grimme store sten". Der var et ønske om at flytte dem. Bestyrelsen oplyser, at de håber, at den gartner, der snart kommer ud til foreningen, kan flytte dem. Bestyrelsen vil tage det op med gartneren.
- Et medlem ønsker at få nogle flere parkeringspladser etableret, da der kommer flere og flere biler. Bestyrelsen oplyser, at de har kigget på Q-park. Det er dog blevet nedprioritet i forhold til andre projekter, men bestyrelsen har set på det. Det oplyses desuden, at det kan bringes som forslag ved næste generalforsamling.
- Et medlem udtrykte bekymring ved de store rovfugle ved affaldscontainerne. De store rovfugle kommer, fordi der er fyldt for meget i containerne til madaffald. Bestyrelsen opfordrer til, at man bruger flere containere til madaffald i stedet for kun den forreste. Bestyrelsen opfordrer til at sortere affald, så det kommes i de rette containere.
- Et medlem udtrykte kritik af, at containergården ved nr. 18 altid er rodet og ser dårlig ud. Bestyrelsen oplyser, at containergården ved nr. 18 er på listen over ønsker. Det ønskes af bestyrelsen, at nogle af de samme materialer fra kombiskuret anvendes til reovering heraf, og at containergården aflåses, så kun medlemmer kan komme ind.
- Et medlem udtrykte bekymring vedrørende den nye lovgivning om parkering og spørger til hvornår, der bliver sat de lovpligtige parkeringsskilte op. Bestyrelsen oplyser, at de sorte P – skilte vil være oppe inden fristen for lovgivningen indtræder.
- Et medlem udtrykte ønske om fældning af træer ved nr. 20 – et væltede under stormen, og de er meget store. Bestyrelsen oplyser, at der var budgetteret til træfældning i 2016, men det var ikke muligt grundet uforudsete udgifter. Det er indsat i budgettet for 2017.

Da ikke flere ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden, og sluttede generalforsamlingen kl. 20.45.

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.”

Pernille Gram

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:21397245-RID:53748458

IP: 85.129.0.210

2017-03-30 09:19:30Z

NEM ID 

Birgit Højlund Mulbjerg

Bestyrelsesformand

På vegne af: Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-414975730171

IP: 212.237.134.162

2017-03-31 05:07:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YXASX-2HOCO-3KDBX-1CAOE-FAPH1-6HJ06

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>