

E/F Farumhus - Referat af ordinær generalforsamling

Tirsdag d. 26. maj 2020 kl. 15.00

På generalforsamlingen deltog 55 af 127 ejere ved fuldmagt. Generalforsamlingen blev afholdt uden fysisk fremmøde, grundet de nuværende restriktioner i forbindelse med Covid-19. Fra bestyrelsen deltog formand Birgit Mulbjerg og bestyrelsesmedlemmer Else Jensen og Mai-Britt Thomsen.

Der var blevet opfordret til ikke at stille forslag, da disse ikke kunne debatteres, punkt om forslag fremgik derfor ikke af dagsordenen. Forslag vil kunne behandles, når det igen er tilladt at mødes uden restriktioner.

Boligexperten var repræsenteret ved afdelingschef Pamela Jacobsen.

Dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af revideret årsregnskab til godkendelse
3. Godkendelse af kommende års driftsbudget.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
5. Valg af suppleant.
6. Valg af revisor.

Ad 1. Valg af dirigent.

Fra Boligexperten blev Pamela Jacobsen valgt som dirigent og referent.

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.

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen.

Bestyrelsen ønskede at henlede opmærksomheden på byggesagen omfattende renovering af faldstammer og altaner samt etablering af 3 elevatorlifte, som sluttede i april/maj 2019 med et overskud på kr. 1.867.654.

Regnskabet er udarbejdet af DataRevision, som i revisionspåtegningen har skrevet i sin konklusion, at regnskabet ikke har givet anledning til forbehold, andet end at budgettet for året ikke er revideret. Men at regnskabet er udtryk for et retvisende billede af foreningens aktiviteter.

I resultatopgørelsen, som er en opgørelse af indtægter og udgifter, udgøres indtægterne af fællesbidrag samt ekstraordinært fællesbidrag.

Udgifterne er fordelt på foreningens faste udgifter til eksempelvis forsikring, renovation, ejendomsservice samt diverse omkostninger der kræves for at drifte en forening, herunder udgifter til administration, revisor, bank og lignende.

Der var i budgettet 2019 afsat kr. 640.000 til planlagt vedligeholdelse, men der er kun brugt kr. 8.750. Beløbet var blandt andet afsat til renovering af ejendommens to containergårde. Der er ansøgt om byggetilladelse, og vi afventer godkendelse fra Furesø Kommune.

Årets resultat viste et overskud på i alt kr. 826.786. I forhold til det planlagte nedsatte fællesbidrag viste årets resultat et overskud på kr. 391.177. Fællesydelsen blev nedsat efter optagelse af fælleslånet i oktober 2019.

Under balancen fremkommer foreningens aktiver og passiver.

Aktiverne består af den afsluttede byggesag samt diverse tilgodehavender og foreningens likviditet.

Passiverne består af egenkapital og restgælden på fælleslånet for de ejere der ikke har indfriet deres andel af byggesagen samt diverse mellemværende med kreditorer og ejere.

Der var to ejere som umiddelbart før generalforsamlingen skriftligt havde stillet spørgsmål til regnskabet. Bestyrelsen besvarede spørgsmålene skriftligt, se vedlagte brev/mail med ejernes spørgsmål med sort skrift og bestyrelsens besvarelse med rød skrift.

Regnskabet for 2019 blev vedtaget med 51 stemmer for og 4 blanke stemmer.

Ad 3. Godkendelse af kommende års driftsbudget.

I budgettet, som fremgår af kolonne 4 i regnskabet, fremhæves det at fællesydelsen er nedsat, som det blev vedtaget i forbindelse med opstart af byggesagen.

Under posten Vedligeholdelse planlagt, er der i budgettet afsat kr. 1.600.000 til renovering af ejendommens to containergårde og reparationer af taghætter i 2020 samt nødvendig vedligeholdelse af tag og lofter. Udgifterne forventes afholdt indenfor foreningens likviditet, og kræver derfor ikke forhøjelse af fællesydelsen eller opkrævning hos medlemmerne.

De øvrige udgifter i budgettet er fastsat ud fra de aftaler ejerforeningen har indgået og øvrige faste omkostninger.

Budgettet blev vedtaget med 1 stemme imod, 4 blanke stemmer og 50 stemmer for.

Ad 4. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Birgit Mulbjerg og Else Jensen var på valg og ønskede at genopstille. Da der ikke var andre, der stillede op, blev begge genvalgt.

Ad 5. Valg af suppleant.

Mogens Fich var på valg og ønskede at genopstille. Der var ingen andre, der stillede op, hvorfor Mogens blev genvalgt.

Bestyrelsen ser derfor ud som følger:

Bestyrelsesformand:	Birgit Mulbjerg	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem:	Else Jensen	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem:	Mai-Britt Thomsen	På valg i 2021
Suppleant:	Mogens Fich	På valg i 2022
Suppleant:	Bjarne Birkbak	På valg i 2021

Ad 6. Valg af revisor.

Per Larsen fra DataRevision blev genvalgt.

Dirigenten konstaterede at dagsordenen var udtømt og afsluttede generalforsamlingen.

29. februar 2020

Som forventet har 2019 været et meget travlt og tidskrævende år for bestyrelsen med færdiggørelse og afslutning af renovering af altaner og faldstammer samt etablering af 3 elevatorlifte, som var budgetteret til i alt 26.347.199 kr. og endte på 24.479.545 kr. altså en besparelse på 1.867.654 kr.

Som planlagt blev fællesbidragene nedsat i forbindelse med etableringen af fælleslånnet.

Driftsresultat

Ejerforeningens driftsresultat for 2019 viste et overskud på 391.177 kr. i forhold til det planlagte nedsatte budget på 2.070.000 kr.

Renovering af brønde

Alle ejerforeningens gamle udtjente sandfangsbrønde på altansiden er udskiftet med nye sandfangsbrønde i henhold til gældende standarder, der bl.a. er dimensioneret til større vandmængder. Ligesom brønde, der har ligget skjult, er ført op til jordoverfladen og derved blevet lovliggjort. I det renoveringen af sandfangsbrøndene, som var placeret i havestykkerne, blev foretaget i forbindelse med altanrenoveringen, var der stor besparelse på udgifter til opgravning og reetablering, som således kun skulle foretages én gang.

I forbindelse med skybruddet den 8. juli blev der foretaget tv-inspektion af sandfangsbrøndene på svalegangssiden ud for nr. 18, hvor det blev konstateret, at to af brønde var defekte, og de er derfor efterfølgende blevet repareret.

Tagrender

Rensning, eftersyn og reparation af tagrenderne på altansiden blev udført i uge 20, hvor reparationerne kunne udføres fra altanerne, hvilket har reduceret prisen betydeligt, da vi derved kunne undgå udgiften til en lift. Tagrenderne på svalegangssiden blev senere på året også gennemgået og repareret (nu med lift).

Forsikringsskader

Muren ved kælderskakten ved nr. 20, som blev skadet ved påkørsel af entreprenøren som udlagde jernplader, er blevet genopført. Andre småskader på murværk er udbedret i samme proces. Disse udgifter var for entreprenørens regning.

Maler

Der blev i uge 39 udbedret skader (spartling og maling) som i forbindelse med renoveringen var opstået indvendigt på altandør og udvendig.

Murer

I september kom mureren og reparerede svalegangene, hvor han i juli måned udførte sikkerhedsbebugning (fjernelse af løse fragmenter af beton fra svalegangene). Mureren har desuden gennemgået brystningerne på altansiden og repareret, hvor der var nødvendigt. Murværk på alle tre bygninger er gennemgået for defekte fugninger, specielt den nederste del, som belastes af saltning om vinteren. Fugningen er udbedret, hvor det var påkrævet.

Årsberetning 2019 for Ejerforeningen Farumhus

Vandskade efter skybrud

I forbindelse med skybruddet den 8. juli blev kælderens i nr. 18 oversvømmet af kloakvand på grund af de store vandmængder i kloakkerne. Der er nu monteret højvandslukker på de 5 afløb, så der ikke længere kan trænge kloakvand op gennem afløbene.

Nye containergårde

Bestyrelsen har igennem længere tid haft en tæt dialog med en konsulent fra Vestforbrænding og Furesø Kommune, der har informeret om den fremtidige affaldssortering og den kapacitet, det kræver. Fremover skal affaldet sorteres i mad- og restaffald, plast, papir, glas og metal til genanvendelse og dermed spare på verdens ressourcer og skåne miljøet. Den omfattende affaldssortering har krævet en udvidelse af de to planlagte containergårde, og der er efterfølgende afholdt et planlægningsmøde med deltagelse af Lyngsø, som leverer containergårdene – Nortec, som leverer adgangssystemet – og gartneren, som skal lave belægning i containergårdene. Lyngsø har på ejerforeningens vegne ansøgt om byggetilladelse i Furesø Kommune.

Cykelparkering ved nr. 18 og 20

Cykelholderne fra det gamle cykelskur mellem nr. 18 og 20 er genbrugt ud for nr. 18, hvor de er suppleret med en ekstra sektion, så der nu er god plads til cykler. Cykelholderne har desuden givet mere plads på fortovet, så det er lettere at komme til, når der fx skal fejes eller ryddes for sne. De gamle cykelholdere fra nr. 18 er flyttet til vendepladsen ved nr. 20, så der også her er blevet større kapacitet til cykelparkering.

Opdateret tilstandsrapport og vedligeholdelseskatalog

Kuben Management har gennemgået ejerforeningens bygninger og på baggrund af gennemgangen udarbejdet en opdateret tilstandsrapport og vedligeholdelseskatalog.

Elevatorliftene

Der har i 2019 været en del driftsforstyrrelser i forbindelse med elevatorliftene. Leverandøren har gjort opmærksom på, at der altid er en indkøringsperiode, inden elevatorliftene er færdigjusteret. Samtidig har der også været en indkøringsperiode for beboerne til at lære at bruge elevatorliftene korrekt. D.v.s. udelukkende til persontransport og ikke til transport af flyttelæs og lignende. Der er mange beboere, som er afhængige af at kunne bruge elevatorliftene, så der har været meget fokus på at få driften til at blive stabil.

Stævning

Lige inden mødestart for den ordinære generalforsamling torsdag den 21. marts 2019, blev bestyrelsen informeret om, at ejerforeningen igen var blevet stævnet. Der er tale om en genanlæggelse af sagen BS-9643/2017-LYN, der blev afvist af Retten i Lyngby. Ejerforeningens medlemmer har modtaget en kopi af alle sagens dokumenter til orientering.

Ejerforeningen fik i oktober 2019 ny advokat: Henrik Rosenvinge Skov, som har overtaget sagen, efter at advokat Rasmus Melby fik nyt job. Status ved udgangen af 2019 var, at retssagen afventer udmeldelse af syn og skøn herunder enighed om syns- og skønstema.

Ekstraordinær generalforsamling

Grundet truslen i stævningen mod bestyrelsen om personligt erstatningsansvar blev gartnerarbejdet i forbindelse med retablering af haverne standset, hvilke resulterede i

Årsberetning 2019 for Ejerforeningen Farumhus

forsinkelse af reetableringen af havestykkerne, som ellers var planlagt til færdiggørelse i april/maj 2019. På den ekstraordinære generalforsamling den 19. juni besluttede medlemmerne det videre forløb. Flertallet af stemmerne afgjorde, at alle 17 havestykker skulle reetableres med standardhaver som tidligere vedtaget, med risiko for at sagsøgernes haver på ny skal ryddes/reetableres med deraf ekstra omkostninger til følge, når retssagen er afgjort. Det skal bemærkes at alle medlemmer med brugsret til et havestykke har fået mulighed for at afgive særlige ønsker og bestilling på tilkøb af ekstra fliser, få individuel fliselægning, flisestier, opmærkning af kantbed m.v. Bestyrelsens arbejdsoversigt til gartneren har af den grund måtte ændres op til 5 gange på grund af nye ændringsønsker, hvilket også har bevirket forsinkelse af projektet.

Udvalg

Som besluttet på den ordinære generalforsamling i 2019, har to udvalg arbejdet med henholdsvis forslag til nye legepladser og etablering af hjertestarter.

Ny ejendomsadministrator

I 2019 blev Pamela Jacobsen hos Boligexperten ny ejendomsadministrator for ejerforeningen. Pamela Jacobsen har overtaget opgaven efter Pernille Gram.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Farumhus

Birgit Mulbjerg, formand

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Birgit Højlund Mulbjerg

Som Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Farumhus (406)
PID: 9208-2002-2-414975730171
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2020 kl.: 08:04:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Pamela Jacobsen

Som Dirigent
RID: 41957077
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2020 kl.: 12:04:10
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: d074abe8RzX240064898