

E/F Valby Centret III

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2017

År 2017, mandag den 3. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Valby Centret III i Dagcentret, beliggende Sdr. Fasanvej 92, 2500 Valby, med følgende dagsorden.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
- 3) Forelæggelse af den reviderede årsrapport til godkendelse. Bilag 1.
- 4a) Bestyrelsens fremlæggelse af vejledende vedligeholdelsesplan 2017, bilag 2, til orientering.
- 4) Forelæggelse af et af administrator udarbejdet og af bestyrelsen godkendt budget samt fastsættelse af budget for aconto fællesudgifter og varmebidrag. Bilag 3.
- 5) Forslag fra bestyrelsen.
5.1 Bestyrelsen bemyndiges til at lade de i vedligeholdelsesplan 2017 anførte arbejder udføre, samt lade disse arbejder finansiere ved anvendelse af de til formålet i budget og årsrapport akkumulerede henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse.
- 6) Forslag fra medlemmerne.
Der er ikke indkommet forslag.
- 7) Valg af bestyrelse.
På valg er: Anders J. Sørensen, Filip Jurkic og Mads J. Heinkov
Herudover består bestyrelsen af: Martin Hejgaard Rask og Marianne Knudsen.
- 8) Valg af bestyrelsessuppleant(er).
- 9) Valg af administrator.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent

Efter en kort præsentation af den tilstedeværende bestyrelse m. fl. valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, til dirigent og med ejendomsinspektør Peter Friis Swensson som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter samt i øvrigt beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag.

Dirigenten påpegede, at forslag, der indgår i de faste forslag til dagsordenpunkter, ville blive behandlet under disse.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen.

Ejerlejl. nr. 2, 6, 13, 19, 24, 29, 31, 34, 36, 39, 43, 44, 45, 47, 49, 51, 53, 54, 59, 63, 67, 69, 70, 73, 75, 83, 85, 86, 91, 96, 99 og 102.

Endvidere deltog på vegne af Qvortrup Administration A/S ejendomsinspektør Peter Friis Swensson samt foreningens nyvalgte revisor Grant Thornton v/ statsautoriseret revisor Henrik Sattrup.

Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år

På bestyrelsens vegne aflagde Mads Heinkov følgende beretning:

Bestyrelsen har i årets løb afholdt 9 møder med fokus på prioritering af de arbejder, der er indeholdt i den foreliggende tilstandsrapport, herunder navnlig i relation til vinduer og vvs-arbejder.

Installation af fibernet er gennemført, uanset at der fortsat mangler installation til enkelte lejligheder, hvor beboerne ikke har været hjemme.

Endvidere havde bestyrelsen levet op til sine tidligere tilkendegivelser om at forbedre foreningens økonomi væsentligt.

Der vil i løbet af 2017 blive etableret en ny hjemmeside, der skulle lette kommunikationen.

Bestyrelsen har afholdt møde med naboejendommens administrator v/Bent Randeris vedr. fællesanliggender, der kan komme foreningens medlemmer til gavn.

Der er undersøgt mulighed for, at leje et opbevaringsrum (ejerlejl. nr. 5) til cykelparkering, barnevogne m.v. af ejeren KFI, men udgiften til leje synes at være for høj. Det drøftes stadig, hvorvidt der er en mulighed for at leje rummet.

Bestyrelsen har herudover gennemført vurdering af, om ejerforeningen skal etablere lovpligtige varmtvandsmålere, men kunne på baggrund af Qvortrups beregninger konstatere, at ejerforeningen p.t. er omfattet af dispensationsreglen, da en installation af varmtvandsmålere ikke er rentabel.

Endelig er det godkendte klik-gebyr (en administrativ omkostning) vedrørende anvendelse af tørretumblerne blevet nedsat. (Brugsprisen er uændret.)

I tilslutning til beretningen anbefalede et medlem fabrikatet Rationel skydedøre- og vinduer ved udskiftning af vinduer og terrassedøre i stedet for fabrikatet IdealCombi, der er monteret i nogle lejligheder.

Et medlem spurgte, om området omkring Lidl's affalds- og papcontainere m.v. kan forskønnes.

Bestyrelsen oplyste, at spørgsmålet allerede er stillet til naboejendommens administrator, Bent Randeris.

I samme forbindelse påpegede nogle nye ejere, at nedgangstrappen ved Irma var i særdeles dårlig stand. Bestyrelsen oplyste, at dette punkt ligeledes er påpeget over for Bent Randeris i forbindelse med en fælles besigtigelse af ejendommen, idet det er E/F Valby Langgade 48, der ejer trappen. Det blev samtidig oplyst, at E/F Valby Centret III kun ejer det grundstykke, som ejendommen er bygget på, samt 6 meter ud fra den vestvendte facade.

Med disse bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Regnskabet blev gennemgået af statsautoriseret revisor Henrik Sattrup, der oplyste, at regnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A - virksomheder.

Efter behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet udviste årets resultat et overskud på i alt kr. 641.317, hvoraf kr. 350.000 budgetmæssig overføres til større vedligeholdelsesarbejder, mens restbeløbet "Overført restandel af årets resultat" kr. 291.317 overføres til "Overført resultat". Egenkapitalen før "Generalforsamlingsbestemte reserver" andrager negativt kr. 45.080.

Der forelå identitet mellem de budgetterede og realiserede udgifter, bortset fra mindre forbrug på løbende ordinær vedligeholdelse samt de samlede renholdelsesudgifter.

Foreningens egenkapital androg herefter 1.204.920 kr., hvoraf 1.250.000 vedrører overførsler til reserverede fremtidige vedligeholdelse.

Revisor påpegede, at der i note 21 er etableret et selvstændigt vaskeriregnskab, hvoraf det driftsmæssige overskud for 2016 på i alt kr. 9.966 indgår i balancen.

Et medlem forespurgte til den indgåede samarbejdsaftale med ejerforeningens internetudbyder Novomatrix.

Bestyrelsen oplyste, at de oplysninger, som fremgik af medlemmets udaterede papir omdelt til nogle af foreningens øvrige medlemmer et par dage før generalforsamlingen var ukorrekte, og at man havde opnået en for foreningen god internetløsning.

På forespørgsel oplyste Jens Anker Hansen, at medlemmernes fælleslån til renovering af facaderne er optaget med en 15-årig løbetid, hvoraf der resterer i alt ca. 8 år.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelsen og administrator blev årsregnskabet godkendt.

Ad 4a. Bestyrelsens fremlæggelse af vejledende vedligeholdelsesplan 2017, bilag 2, til orientering.

På bestyrelsens vegne redegjorde næstformand Marianne Knudsen for prioriteringen i vedligeholdelsesplanen, der er udarbejdet på grundlag af den af Bang & Beenfeldt i 2016 foretagne tilstandsvurdering for ejendommen.

Ejerforeningen har inden for en kortere tidshorizont væsentlige udfordringer med hensyn til gennemførelse af supplerende vindues- og terrassedørsudskiftning samt ikke mindst den til tider noget svingende varmtvandsforsyning.

Der er på den baggrund udarbejdet det i bilag 2 værende estimat over udgifter, der skal afholdes inden for en kortere tidshorizont.

Bestyrelsen har som et senere punkt på dagsordenen foreslået udskiftning af de vinduer og terrassedøre, der efter ejendomsinspektør Peter Friis Swenssons besigtigelse er udtaget til udskiftning som følge af den vedligeholdelsesmæssige tilstand.

Der udspandt sig herefter en ganske betydelig drøftelse af problemerne vedr. varmtvandsforsyning m.v., og om en afhjælpning heraf skulle opprioriteres således, at der kan tilvejebringes en løsning inden for en kortere tidshorizont end den i bilag 2 angivne.

Bestyrelsen oplyste, at den først på det seneste har modtaget flere væsentlige indsigelser mod varmtvandsforsyningen

På den baggrund vil bestyrelsen opprioritere arbejdet med at fremkomme med et forslag til afhjælpning eller renovering af bl.a. varmtvandsforsyningen.

Orienteringen blev med pågældende bemærkninger taget til efterretning.

Ad 4. Forelæggelse af et af administrator udarbejdet og af bestyrelsen godkendt budget samt fastlæggelse af budget for aconto fællesudgifter og varmebidrag. Bilag 3.

Mads Heinkov gennemgik det af bestyrelsen i samarbejde med administrationen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår, der enstemmigt blev godkendt.

Fællesudgifterne andrager herefter kr. 252,12 pr. fordelingstal pr. år.

Ad 5. Forslag fra bestyrelsen

5.1 Bestyrelsen bemyndiges til at lade de i vedligeholdelsesplan 2017 anførte arbejder udføre, samt lade disse arbejder finansiere ved anvendelse af de til formålet i budget og årsrapport akkumulerede henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse.

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag.

Forslaget omfatter de vinduer og terrassedøre, der er udtaget til udskiftning som følge af

den vedligeholdelsesmæssige tilstand – registreret ved Peter Friis Swenssons besigtigelse.

Udskiftning af de pågældende vinduer og terrassedøre sker med generalforsamlingens godkendelse inden for en bevillingsramme på i alt kr. 1,0 mio. excl. moms, der foreslås finansieret ved anvendelse af de i regnskabet akkumulerede henlæggelser til større fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Der udspandt sig ligeledes en livlig diskussion blandt foreningens medlemmer vedrørende gennemførelse af udskiftningen set i lyset af kommende udgifter til renovering af faldstammer, stigestrange, herunder i særdeleshed vandforsyningsledninger.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten det til skriftlig afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at medlemmer med fordelingstal 2.313 stemte for det af bestyrelsen fremsatte forslag, mens medlemmer med fordelingstal 334 stemte imod.

Dirigenten kunne på den baggrund konstatere, at forslaget var endeligt godkendt.

Ad 6. Forslag fra medlemmerne

Punktet udgik i konsekvens af, at der ikke var indkommet forslag.

Ad 7. Valg af bestyrelse

Bestyrelsesformand Mads Heinkov ønskede ikke genvalg.

Til bestyrelsen genvalgte følgende:

Anders J. Sørensen, Filip Jurkic.

Bestyrelsen er herefter sammensat af følgende:

Anders J. Sørensen	Lejl. 2	Sdr. Fasanvej 94A, st.mf.tv.	2500 Valby	På valg i 2019
Filip Jurkic	Lejl. 30	Sdr. Fasanvej 94B, 1. mf.	2500 Valby	På valg i 2019
Marianne Knudsen	Lejl. 29	Sdr. Fasanvej 94B, 1. tv.	2500 Valby	På valg i 2018
Martin Hejgaard Rask	Lejl. 85	Sdr. Fasanvej 94D, 3. th.	2500 Valby	På valg i 2018

Bestyrelsen takkede Mads Heinkov for hans store indsats i bestyrelsen.

Ad 8. Valg af bestyrelsessuppleant(er)

Til suppleanter valgtes: Lars Østergaard, Sdr. Fasanvej 94B, 4. th., Lejl. 45. og Christina Karlsen, Sdr. Fasanvej 94C, st. tv. Lejl. 47.

Ad 9. Valg af administrator

Til administrator genvalgtes Qvortrup Administration A/S med akklamation.

Ad 10. Valg af revisor

Til revisor genvalgtes Grant Thornton.

Ad 11. Eventuelt

En række medlemmer takkede bestyrelsen for et godt og solidt stykke arbejde udført i 2016 herunder navnlig i relation til de udfordringer foreningen har.

Et medlem påpegede, at der fortsat var problemer med ejendommens ventilationsanlæg.

Bestyrelsen er opmærksom på problemet, herunder at enkelte medlemmer har tilført mekanisk ventilation til det nuværende kollektive ventilationsanlæg, hvilket kan skabe ubalance i systemet.

Alle medlemmer herunder især nye medlemmer opfordres til at sikre, at der ikke forefindes mekanisk ventilation i deres lejlighed, idet udsugningen kun fungerer gennem det centrale ventilationsanlæg både for så vidt angår køkken og badeværelser.

(Bestyrelsen henviser til punktet "Emhætter" i husordenen, hvorefter det af hensyn til det fælles udsugningsanlæg fra køkken og badeværelse ikke er tilladt at have installeret, opsætte eller anvende emhætter med tilslutning til fællesanlægget i lejligheden. Emhætter med recirkulation må gerne benyttes.)

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at den inden for den økonomiske almindelige vedligeholdelsesramme vil gennemføre en mindre renovering af indgangspartier, herunder især revnedannelse og malingsafskallinger.

Det blev henstillet til bestyrelsen, at der sker bedre placering af papcontainer, gerne et bedre sted end det nuværende.


Et medlem har klaget over gener som følge af fodring af duer og andre fugle. Medlemmerne må efter punktet "Husdyr" i husordenen ikke udlægge eller udkaste foder til fugle eller andre vilde dyr.

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen.

---oo0oo---

København, den8/6-..... 2017

Som dirigent:



Jens Anker Hansen
Advokat

København, den/ 2017

Som formand for bestyrelsen:

Godkendt af den afgående formand ved
mail 10.05.2017 og endeligt af bestyrelsen
pr. mail 06.06.2017

Bestyrelsen