



E/F Solvej

Referat af ordinær generalforsamling 2016

Mandag den 5. september 2016 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i E/F Solvej i Soranernes Hus, Solvej 1, 5. sal, 2000 Frederiksberg.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse.
4. Indkomne forslag:
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af stigestrengene til brugsvand i Østejendommen, samt udskiftning af kælderledninger, varmtvandsbeholder mv. og montering af vandmålere og udskiftning af varmemålere i både Øst- og Vestejendommen.

Udgiften til renoveringen udgør ca. 2,4 mio. kr., jf. vedlagte indstilling og budgetoverslag, som finansieres via foreningens opsparede egenkapital og hensættelser.
5. Godkendelse af budget for 2016/2017, der er budgetteret med uændret fællesbidrag for 2016/2017.
6. Godkendelse af foreløbig budget for 2017/2018, der er budgetteret med uændret fællesbidrag for 2017/2018.
7. Valg til bestyrelsen for en ny 2 årig periode og valg af bestyrelsessuppleanter.
På valg til bestyrelsen er: Ole Christoffersen, Jørn Duhn og Mette B. Baden.
På valg til suppleanter er: Jens Myhre, David Hal Møllerup og Anders Grønborg.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Formand Ole Elbæk Christoffersen bød velkommen til generalforsamlingen og til ejendomsadministrator Janne Jensen, kundechef Lone Stausgaard og projektleder Jonas Kannerorff fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1 Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Janne Jensen som dirigent og Lone Stausgaard som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig for så vidt angik punkterne på dagsordenen.

Der var fremmøde fra 30 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 3.200 ud af 7.897 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 1 ejerlejlighed ved fuldmagt.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal efter fordelingstal.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde bestyrelsens beretning, der var vedlagt indkaldelsen.

Økonomi og vedligeholdelse

Der er sket renovering af en opgang med maling, nyt gulv på indgang og på trapper samt ny installation med nye lamper. Det forventes, at der kan renoveres endnu en opgang i det nye år, og her vil der være tale om Howitzvej 59.

Der blev spurgt ind til, hvad tilbageholdt beløb i øvrigt er blevet anvendt til. Bestyrelse oplyste, at de blandt andet er anvendt på cykelværn.

Hvis der sker skader på rør, er det altid ejendommens bygningsforsikring der skal ind over, da ejerforeningen er den eneste der kan tegne en for sikring for skjulte rør.

Da der ikke var flere spørgsmål og kommentarer til beretningen, blev den taget til efterretning.

Ad 3 Årsrapport for 2015/2016

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2015/2016, der viser et overskud på 951.254 kr., heraf er 800.000 kr. øremærket til rørprojektet, hvilket vil sige, at nettooverskud udgjorde 151.254 kr. pr. 30.04.2016.

Der blev yderligere oplyst, at vandudgiften vil udgå af driften, når vandmålere er installeret, og der opstarter vandregnskab. Hvilket må forventes at være fra regnskabsåret 2017/2018.

Årsrapporten blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 4 Forslag

- a. Bestyrelsen havde foreslået udskiftning af stigstrengene til brugsvand i Østejendommen, samt udskiftning af kælderledninger, varmtvandsbeholder mv. og montering af vandmålere og udskiftning af varmemålere i både Øst- og Vestejendommen.

Udgiften til renoveringen vil udgøre ca. 2,4 mio. kr., som finansieres via foreningens opsparede egenkapital og hensættelser.

Dirigenten fortalte om fordelene ved elektroniske vand- og varmemålere.

Aflæsning vil foregå ude fra vejen og målerfirmaet skal derfor ikke ind i lejlighederne. Det vil give et mere præcist forbrugsregnskab i forhold til nuværende, hvor målerfirmaet ofte ikke kan komme ind i flere lejligheder for aflæsning og derfor skønner forbruget.

Jonas Kannevorff gennemgik kort forslaget for udskiftning af vandinstallation i Østejendommen.

Arbejdet omfatter i hovedtræk følgende:

- Udskiftning af stigstrengene til brugsvand placeret i køkken og bad
- Udskiftning af kælderledninger, asbestsanering, murerlukning af huller
- 2 stk. spulehaner i kælder inklusive rør og fittings
- Udskiftning af varmtvandsbeholder samt etablering af magnetisk vandbehandling
- Ny styring til varmtvandsbeholder
- Asbestsanering af gennemføringen i badeværelsesgulve
- Afkalkningsanlæg*
- Nye vandmålere med fjernaflæsning på både koldt og varmt brugsvand (også i Vestejendommen)
- Nye varmfordelingsmålere med fjernaflæsning på alle radiatorer i både Øst og Vest.

* Der sættes penge af til at montere afkalkningsanlæg med ultralyd på begge ejendomme. Denne beslutning kan dog genovervejes ved projektets opstart, da Frederiksberg Forsyning overvejer at opsætte centralt afkalkningsanlæg, lignende det HOFOR opsætter i Brøndby kommune.

Næstformand Michael Knop fortalte om bestyrelsens opgaver i forbindelse med projektet. Bestyrelsen står for al kommunikation med medlemmerne. Det vil være bestyrelsen, som udsender varslingsbreve om adgang til lejligheden mv.

Bestyrelsen opfordrer til, at medlemmerne "lytter og læser al kommunikation vedrørende projektet".

Bestyrelsen oplyste, at der vil komme en fast pris fra entreprenøren på udskiftning af ejers egne vandrette rør. Alle opfordres til at tage imod tilbuddet og få skiftet de individuelle rør samtidig med, at entreprenøren er i ejendommen. Dette vil hjælpe med at udgiften til forsikringskader kan formindskes.

Der var spørgsmål til asbestsanering i Vestejendommen. Det blev oplyst, at der kun var foregået sanering omkring selve rørføringen, så ejerne bør få gulvet i badet undersøgt for asbest ved en reovering, da asbesten er i det gamle fliseklæbemiddel.

En beboer spurgte ind til skadesstatistikken. Det blev oplyst, at der er tale om mange typer skader, både rør, skybrud, indbrud og råds-kader. Men administrator vil kunne hente en skadesstatistik, som går ca. 4 år tilbage.

Der var spørgsmål til, hvorfor faldstammer ikke skiftes samtidig med vandinstallationerne. Der er ikke penge til begge dele. Det er besluttet på en tidligere generalforsamling, at de skiftes løbende når det er nødvendigt.

Ved reoveringen i Vestejendommen, var det varme vand lukket i dagtimerne kl. 8-16, men der var koldt vand hele dagen.

En beboer gjorde opmærksom på, at altanprojektet kan komme i kompilation med rørprojektet, da der kan være rør, der skal ændres på i forbindelse med etablering af dør til altanen, hvis denne skal være fra køkkenet.

Projektet blev herefter enstemmigt vedtaget med en beløbsramme på 2,4 millioner kr.

Ad 5 Budget 2016/2017

Dirigenten gennemgik budgettet for 2016/2017, med uændret fællesbidrag.

Der var spørgsmål til udgiften til vand- og afledningsafgift. Denne udgift vil udgå af driften, når vandmålere er opsat og vandregnskab effektueres.

Budget 2016/2017 blev enstemmigt vedtaget, med et fællesbidrag på 310 kr. pr. fordelingstal pr. år.

Ad 6 Budget 2017/2018

På sidste års generalforsamling var der stemning for, at der fremover skulle være to års budgetter.

Foreløbigt budget for 2017/2018 med uændret fællesbidrag blev gennemgået af dirigenten, hvorefter det enstemmigt blev godkendt.

Ad 7 Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg til bestyrelsen var bestyrelsesmedlemmerne Ole Christoffersen, Jørn Duhn og Mette B. Baden, alle blev genvalgt for 2 år.

Som suppleant blev David Hal Møllerup, Jens Myhre og Anders Grønberg genvalgt for et år.

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig således:

Formand Ole Elbæk Christoffersen	(på valg i 2018)
Jørn Duhn	(på valg i 2018)
Mette B. Baden	(på valg i 2018)
Michael Knop	(på valg i 2017)
Morten Winther	(på valg i 2017)

Som suppleanter:

Jens Myhre	(på valg i 2017)
Anders Grønberg	(på valg i 2017)
David Hal Møllerup	(på valg i 2017)

Ad 8 Valg af revisor

Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

Ad 9 Eventuelt

Få emner blev berørt:

- Janne Jensen takkede for de 3 år hun havde været administrator for ejerforeningen og lovede, at foreningen er i gode hænder hos Lone Stausgaard.
- Der er dårlig internet forbindelse, dette ser bestyrelsen på med alvor.
- Belysning i gården er meget kraftigt om natten, og der blev opfordret til at opsætte bevægelsescensor.
- Det er ikke tilladt at lufte hunde i gården.

Da der ikke var mere til dagsorden, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.30.

Dette referat er underskrevet med digital signatur.

Underskrevet af to medlemmer og dirigenten ifølge vedtægten § 8, stk. 3

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Janne Jensen

dirigent

På vegne af: CEJ A/S

Serienummer: CVR:29803250-RID:1249553782607

IP: 86.58.182.34

13-10-2016 kl. 09:14:12 UTC

NEM ID 

Michael Birn Knop

bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Solvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-552578567375

IP: 83.89.214.18

13-10-2016 kl. 09:40:06 UTC

NEM ID 

Ole Elbæk Christoffersen

bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Solvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-032118400677

IP: 94.191.185.214

15-10-2016 kl. 13:01:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3BQD3-UPNCG-E2650-0FW15-1CLT7-86FUB

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>