

Mandag den 30. september 2019 kl. 19.00 blev der afholdt 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 årsrapport til godkendelse.
4. Indkomne forslag:
 - Forslag 1** - Bestyrelsen stiller forslag om, at der ved salg skal foretages et VVS-syn af vand – og varmeinstallationer for at undgå fremtidige vandskader.
 - Forslag 2** - Ejer Ruben Østergaard, Solvej 3,5.tv - forslag om inddragelse af spidsloft over lejligheden.
5. Godkendelse af budget for 2019/2020, der er budgetteret med en stigning i fællesbidrag 5% pr. 1. november 2019 for 2019/2020.
6. Godkendelse af foreløbig budget for 2020/2021, budget stigning 5% fremgår for hele regnskabsåret 2020/2021.
7. Valg til bestyrelsen for en ny 2-årig periode og valg af bestyrelsessuppleanter.
 - På valg til bestyrelsen er Morten Winter og David Dal Møllerup.
 - På valg som suppleanter er Alex Buendia og ny kandidat.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Formand Ole Elbæk Christoffersen bød velkommen til generalforsamlingen.

Ad pkt.1: Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Lone R. Hansen som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Der var fremmøde fra 30 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 3.126 ud af 7.897 repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 4 ejerlejligheder ved fuldmagt.

Ad pkt.2: Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde bestyrelsens beretning, der var vedlagt indkaldelsen.

I forlængelse af den aflagte beretning blev der fra en ejer forespurgt, med henvisning til de i beretningen nævnte indbrudsforsøg, om der påtænkes udskiftning af opgangsdøre. Formanden oplyste, at der i ejerforeningens budget ikke er økonomi til udskiftning af opgangsdør(e), og opfordrede igen ejerne til at være opmærksomme overfor hvem der kommer - og går samt at dørene lukkes ordentligt. Der var desuden en kort diskussion om muligheder for bedre sikring i forhold til indbrud. Her nævntes blandt andet overvågning. En ejer foreslog at de enkelte opgange gives mulighed for selv, at finansiere opgangsdøre m.v.

Der fremkom ikke yderligere synspunkter/bemærkninger, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

Ad pkt.3: Årsrapport for 2018/2019

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018/2019, der viser et underskud på 253.239 kr. Egenkapitalen udgjorde et underskud på 868.328 kr. samt henlæggelser på 0 kr. pr. 30.04.2019. Desuden nævntes specielt note 2 (regnskabets side 11).

Nedenstående ejer har anmodet om at indsætte tekst medtages i referatet.

" Birgitte Grubbe spurgte til afvikling af den negative egenkapital finansieret med træk på kassekrediten. Efter BG's opfattelse er det i strid med vedtægterne at optage lån og BG oplyste, at hun principielt var imod lånoptagelse med solidarisk hæftelse. Den negative egenkapital udgjorde pr. 30.4.2019 ca.kr. 868.000 og ville ifølge budgetterne for 2019/2020 og 2020/21 blive øget til ca. kr. 1.430.000. Bestyrelsen oplyste, at underskuddet skyldes de store vedligeholdelsesarbejder med bl.a. vinduesrenovering og at bestyrelsen forventede at holde en pause med store vedligeholdelsesarbejder i 2021/22, hvorefter underskuddet ville forsvinde på et eller to år. Derefter vil man tage stilling til nye projekter, opsparing og mulighed for igen at trække midlertidigt på kassekrediten. Denne metode giver fleksibilitet ved gennemførelse af store vedligeholdelsesarbejder. Endvidere skal alle store vedligeholdelsesarbejder vedtages af generalforsamlingen, således at man til enhver tid kan stoppe op og i løbet af et år indfri kassekrediten. Birgitte Grubbe var tilfreds med svaret. "

Årsrapporten blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad pkt.4: Forslag

Forslag 1: Bestyrelsen havde stillet forslag om, at der ved salg af lejlighed skal udføres et VVS-syn af vand - og varmeinstallationer. Eftersynet skal foretages af et autoriseret VVS firma.

Bestyrelsen oplyste at der er indhentet oplysning om pris, der vil være ca. Kr. 1.000, - for et sådant eftersyn, og nævnte at forslaget skal ses i lyset af, at der har været mange vandskader i ejendommen, hvilket er med til at øge prisen på ejerforeningens forsikringspræmie.

Flere ejere tilkendegav, at de fandt forslaget som en rigtig god ide. Dog blev der også fra enkelte ejere tilkendegivet, at det ikke skal være et krav. I forlængelse af forslaget diskuteredes, og bemærkedes kort indhentelse af tilbud hos vvs, restriktioner hvis der ikke sker et vvs-syn m.v. Dirigenten oplyste at ejerforeningens vedtægt § 17 stk. 1 og 2 implicit allerede indeholder en bestemmelse idet § 17 stk. 1. og 2 nævner, at ved misligholdelse af nævnte installationer vil udgiften være at pålægge ejer.

Der fremkom ikke yderligere, hvorefter dirigenten ved håndsoprækning foranledigede en afstemning, der viste at forslaget var vedtaget med overvældende flertal.

Forslag 2: Ejer Ruben Østergaard, Solvej 3,5.tv. havde stillet forslag om, at inddragelse af spidsloft beliggende over lejligheden.

Ruben Østergaard gennemgik sit forslag.

Følgende synspunkter/tilkendegivelser blev fremsat i forlængelse af gennemgangen samt det udsendte materiale:

- Areal kan/bør ikke frasælges. Del af fællesareal. Anvendelse. Hvor mange kvadratmeter drejer det sig om
- Tilladelse fra kommunen – og ejerforeningen /generalforsamlingen med 2/3 flertal
- Er der andre ejere, der har en lignende mulighed, så skal de spørges/have tilladelse – et samlet forslag
- Der bør fremsættes et mere specificeret forslag - beskrivelse og tegninger m.v.
- Der bør undgås knopskydninger på ejendommen
- God ide, og forslag er forståeligt
- Er prisen "korrekt" - der bør indhentes et bud – pris skal kunne bruges for/ved andre eventuelle udvidelser
- Der skal udarbejdes aftale med foreningen med specificering af ansvar under projektet og fremadrettet, økonomi m.v.
- Foreningen skal holdes skadesløs – have egne rådgivere, og ingen omkostninger hertil
- Gennembrydning af tag – eventuelle problematikker
- Adgangsforhold til tagaltan
- Forsikring – under projekt og efterfølgende
- Loftarealet generelt – og mulighed for brug heraf
- Vil der ske ændring af fordelingstal
- Vedligeholdelse og kommende fornyelse af altan, adgangsvej, tag m.v.
- Flytning af nuværende installationer på loft – flytning skal ske uden omkostning for foreningen

Der blev med henvisning til ovennævnte ved håndsoprækning fra 20 ejere tilkendegivet at forslagsstiller kan arbejde videre med forslaget, hvor ovennævnte medtages/er afklaret til forelæggelse for en generalforsamling til vedtagelse med 2/3 flertal.

Ad pkt. 5 og pkt. 6: Budget 2019/2020 og foreløbigt budget for 2020/2021

Dirigenten oplyste at pkt. 5 og 6 ville blive behandlet sammen.

Budget 2019/2020 - Dirigenten gennemgik budgettet for 2019/2020, med en stigning i fællesbidraget på 5% pr. 1. november 2019. Budget 2019/2020 blev enstemmigt vedtaget.

Budget 2020/2021 - Foreløbigt budget for 2020/2021 med et fællesbidrag pr. fordelingstal på 320 kr. pr. år blev gennemgået af dirigenten, hvorefter det enstemmigt blev godkendt.

Ad. pkt.7: Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg til bestyrelsen var bestyrelsesmedlemmerne Morten Winter og David Dal Møllerup. Begge blev enstemmigt genvalgt for en toårig periode. Som suppleanter blev Michael K. Lauritsen og Alex Buendia begge valgt for et år.

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig således: Formand Ole Elbæk Christoffersen (på valg i 2020) Ruben Østergaard (på valg i 2020), Nicolaj Steffensen (på valg i 2020), David Hal Møllerup (på valg i 2021) og Morten Winter (på valg i 2021).

Som suppleanter: Michael K. Lauritsen (på valg i 2020) og Alex Buendia (på valg i 2020)

Ad pkt.8:Valg af revisor

Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

Ad pkt. 9: Eventuelt

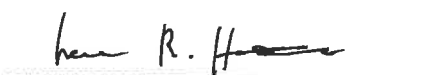
Følgende emner blev berørt:

- Vinduesrenovering - hvad sker der med de gamle vinduer - bortskaffelse.
- At cykelkælderen bliver gjort mere brugbar/tømt for cykler der ikke bruges/har ejere.
- Cykelparkering, bestyrelsen er i dialog med kommunen.

Da der ikke var mere til dagsorden, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20.45.



Formand Ole Christoffersen



Dirigent/referent Lone R. Hansen



Næstformand David Hal Møllerup