



BOLIGEXPERTEN

ADMINISTRATION A/S

Vesterbrogade 12 – 1620 København V.

E/F Peter Fabers Gade

Referat af ordinær generalforsamling

afholdt onsdag den 13. maj 2020

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse til godkendelse af budget.
4. Valg af bestyrelse, herunder valg af formand. På valg er formand Mads Aaris samt bestyrelsesmedlemmer Mikkel Rothmann, Anette Friis Jacoben, Holger Rasmussen, Sara Eichel-Illum og Ulla Sterkel. Mads og Holger er villig til genvalg.
5. Valg af administrator. Boligexperten A/S er villig til genvalg.
6. Valg af revisor. DataRevision er villig til genvalg.

I alt deltog x af xx andelshavere/ejere ved fuldmagt. Generalforsamlingen blev afholdt uden fysisk fremmøde, grundet de nuværende restriktioner i forbindelse med Covid-19. Fra bestyrelsen deltog formand Mads Aaris og bestyrelsesmedlem Holger Rasmussen. Der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

Herudover var Boligexperten Administration A/S repræsenteret ved afdelingschef Pamela Jacobsen

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Pamela Jacobsen blev valgt som dirigent og referent.

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

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbende år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor

Beretningen blev fremlagt af formanden. Beretningen var udsendt med indkaldelsen og er endvidere vedhæftet dette referat.

I beretningen blev der nævnt støjgener og en enkelt ejer, ønskede at passusen omkring det gode naboskab blev fremhævet og at alle beboere i ejendommen skal huske at efterleve den vedtagne husorden.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Regnskabet for 2019, var gennemgået i det fremsendte materiale og vedhæftes referatet.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 3. Forelæggelse af budget til godkendelse

Budgettet for 2020, var også gennemgået i det fremsendte materiale og vedhæftes referatet.

Budgettet for 2020 blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Valg af bestyrelse herunder formand.

På valg var formand Mads Aaris samt bestyrelsesmedlemmer Mikkil Rothmann, Anette Friis Jacoben, Holger Rasmussen, Sara Eichel-Illum og Ulla Sterkel. Mads og Holger var villig til genvalg.

Bestyrelsen består herefter af:

Mads Aaris	formand	på valg i 2021
Anette Friis Jakobsen	bestyrelsesmedlem	på valg i 2021
Holger Rasmussen	bestyrelsesmedlem	på valg i 2021

Ad 6. Valg af administrator

Boligexperten Administration A/S blev genvalgt som administrator

Ad 7. Valg af revisor

DataRevision v/Per Larsen blev genvalgt som revisor.

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for den store skriftlige tilslutning til denne alternative form for generalforsamling.

Bestyrelsens beretning

Grundet Covid19 har vi ikke haft mulighed for at afholde generalforsamlingen i starten af foråret som ellers planlagt. Da vi ikke ved hvornår der åbnes op for afholdelse af generalforsamling ved fysisk fremmøde, har bestyrelsen i samarbejde med vores administrator besluttet at generalforsamlingen i år afholdes ved brug af fuldmagt.

Hvis I har spørgsmål til generalforsamlingen og afholdelsen heraf, er I velkomne til at kontakte bestyrelsen eller vores administrator.

Vaskeri

Der har i løbet af året været beboere som har oplevet vaskemaskinerne være taget i brug i den periode de har reserveret. Der viste sig efterfølgende at være en fejl i bookingsystemet som gjorde at flere beboere kunne reservere samme tidsrum. Probo har oplyst at fejlen er rettet.

Naboskab

Det er en gammel ejendom og det betyder at der kan være lyd mellem lejlighederne.

Bestyrelsen vil gerne opfordre alle beboerne i ejendomme til at respektere hinanden og at ejendommen er lydt. Dette er endnu vigtigere i denne periode, hvor flere er hjemsendt og skal have en hverdag til at fungere fra hjemmekontoret.

Administrator

Vores administrator er desværre blevet langtidssygemeldt og Pamela har derfor overtaget Heidi-Gry's post som foreningens administrator. Bestyrelsen har allerede haft flere møder med Pamela og fået et godt samarbejdsforhold. I får desværre ikke mulighed for at møde Pamela til generalforsamlingen, men I er velkomne til at kontakte hende ligesom I tidligere har kontaktet Heidi-Gry.

Ny renoverede fortrapper

Fortrapperne blev renoveret i foråret og har fået et kæmpe løft hvad angår installationer og overflader. Vi håber beboerne er blevet glade for de nye trapper og sørger for at passe godt på dem. Det gælder især ved flytninger, som sætter sine spor på vægge og loft, så husk at være opmærksom på dette.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har fået udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen og en 10 årig vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen bestræber sig på at udføre vedligeholdelsesarbejderne i h.t. Planen, men vil også følge udviklingen af slitagen på ejendommens bygningsdele og foretage omprioriteringer herefter.

Større vedligehold i 2020

I 2020 har bestyrelsen fokus på fugt i kælderens, som det også fremgår af vedligeholdelsesplanen. Der er fundet en rådgiver som bestyrelsen i samråd med undersøger forskellige løsninger. Det er derfor ikke sikkert at kemisk fugtspærre er den rigtige løsning, som ellers er beskrevet i vedligeholdelsesplanen.

Nedsættelse af fællesbidrag

På sidste års generalforsamling blev der drøftet en nedsættelse af fælles bidraget nu hvor lånet på tagrenoveringen er afbetalt. Det blev på generalforsamlingen besluttet at undersøge om fælles bidraget kunne nedsættes på baggrund af at foreningen fik udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Dette med henblik på at fælles bidraget fastsættes ud fra foreningens forventede omkostninger herunder vedligeholdelsesomkostningerne.

Det har medført at der i budgettet for 2020 er indarbejdet en nedsættelse af fællesudgifterne, som I vil kunne mærke på opkrævningen af jeres fælles bidrag.

Rekruttering og omstrukturering af bestyrelsen

Bestyrelsen ønskes udvidet. Både ejere eller børn til forældre køb kan indtræde i bestyrelsen og bestyrelsen opfordrer alle til at stille op. I er meget velkomne til at kontakte bestyrelsesformand Mads Aaris på telefon eller via probot, for at høre nærmere omkring bestyrelsesarbejdet.

Næstformand Mikkel har desværre solgt sin lejlighed og er trådt ud af bestyrelsen. Holger har overtaget Mikkels post som næstformand i bestyrelsen.

Viceværtens beretning for 2019

Den store renovering af hovedtrapperne har givet et ganske pænt resultat og jeg vil derfor opfordre folk til at være ekstra påpasselige når de flytter ind og ud samt ikke efterlade affald og indbo på hovedtrapperne.

Vi har fået mange nye beboere i 2019 og jeg håber derfor at vi kan få nogle nye aktive bestyrelsesmedlemmer og nogle stille og rolige naboer.

Vi har oplevet nogle vandskader i årets løb, vær derfor opmærksom på skjulte rørføringer og forkert udført vvs arbejde.

I december måned kom vedligeholdelsesplanen fra VOPA som vi har valgt til at lave dette arbejde og den vil fremover danne arbejdsgrundlag for mit og bestyrelsens arbejde.

I den forbindelse blev jeg opmærksom på en oversat energirapport, som jeg hentede hos energistyrelsen, her kunne jeg udlede at de tiltag vi har lavet med isolering af loftet og udskiftning af trappe vinduer til termoruder de tidligere år har medført en energibesparelse på 10 MWH på årsbasis. Rapporten stiller besparelser på op til 30 MWH i udsigt og jeg vil derfor arbejde på at hive den resterende besparelse i land. Den hidtil opnåede energibesparelse svarer til ca 6700 kr. på årsbasis for hele foreningen. Beboerne får pengene udbetalt i form af lavere varmeregninger.

Skriftlig gennemgang af regnskab og budget

Hermed en gennemgang af årsregnskabet 2019 i hovedtal, hvor der lægges vægt på forklaring af afvigelser i forhold til budgettet og andre ændringer eller forhold der har ændret sig i forhold til sidste års regnskab.

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, vaskeri, internet og lejeindtægter fra kælder/loftrum, disse stemmer til budgettet.

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

Der er på udgiftssiden blevet brugt mindre på almindelig vedligeholdelse end der var afsat til, men der er ikke opgaver der er blevet udsat, omfanget er mindre end det budgetterede.

Årets resultat er et planlagt underskud kr. 852.617 på grund af byggesagen og derfor ikke noget der bør skabe bekymring.

Under balancen fremkommer foreningen aktiver og passiver. Der skal gøres opmærksom på at balancen kun er et øjebliksbillede, som vil have ændret sig dagen efter.

Aktiverne består af egen ejerandele af kælder og loft samt diverse tilgodehavender og foreningens likviditet. (Fremhæv hvis der er noget der bør forklares).

Passiverne består af egenkapital og diverse mellemværende med kreditorer og ejere.

Budget 2020

I budgettet for 2020 er der indarbejdet en nedsættelse af fællesudgifterne og dermed et overskud på ca. kr. 90.000. Dette forslag stiller bestyrelsen, da de har fået et overblik over ejendommens kommende vedligeholdelse og kan konstatere at der ikke er behov for en større opsparing som tidligere.

Der er i budgettet afsat kr. 27.500 til honorering af formandsposten, da man ønsker at fastholde gode kræfter i bestyrelsen og anerkende det store arbejde der ligger i den post.

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.

Mads Ole Aaris

Som Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Peter Fabers Gade 24-30 (466)
PID: 9208-2002-2-568432752156
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2020 kl.: 11:58:55
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mads Ole Aaris

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Peter Fabers Gade 24-30 (466)
PID: 9208-2002-2-568432752156
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2020 kl.: 11:58:55
Underskrevet med NemID

NEM ID

Pamela Jacobsen

Som Dirigent
RID: 41957077
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2020 kl.: 15:30:52
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: bbee68b6mqkk60379425