

**REFERAT** Ordinær generalforsamling, afholdt torsdag d. 19. april 2018, kl. 18.45

Repræsenteret på generalforsamlingen var 2.964 stemmeberettigede fordelingstal eller 28 lejligheder, heraf 245 i fordelingstal som fuldmagter, ud af en total på 8.279 fordelingstal.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Johnny C. Rieck og Mike A. Andersen

Gerd Behrmann bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen og foreslog Johnny C. Rieck (JR) til dirigent.

DAGSORDEN – IFLG. VEDTÆGTER

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for 2017
3. Årsregnskab for 2017 til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen
5. Indkomne forslag.
6. Bestyrelsens forslag til budget 2018 til godkendelse samt D&V plan for 2018.
7. Valg af formand – (formanden er ikke på valg i 2018)
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Henrik Isidor og Birgitta Jacobsen.
9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen. Kristine Rasmussen er på valg.
10. Valg af revisor
11. Eventuelt.

1. VALG AF DIRIGENT

Johnny Rieck blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet ved skrivelse af den 23. marts 2018 og godkendte dagsordenen. Yderligere undskyldte han fejlen i det sidste referat, hvor Birgitta Jacobsen desværre ikke blev nævnt som medlem. Hun er på valg dette år. Bestyrelsen så inden generalforsamlingen ud som følger:

Gerd Behrmann, formand	- på valg i 2019
Henrik Isidor	- på valg i 2018
Peter Warming	- på valg i 2019
Jesper Valbak	- på valg i 2019
Birgitta Jacobsen	- på valg i 2018
Kirstine Rasmussen	- på valg i 2018
Adam V. Diggle	- på valg i 2019

2. BESTYRELSENS BERETNING FOR 2017

Bestyrelsens beretning var lagt op på foreningens hjemmeside inden generalforsamlingen. Beretningen er tillige vedlagt referatet.

Formanden knyttede et par bemærkninger til de enkelte punkter, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

Årsberetning for EF Fasanhaven 2017**Drift og Vedligehold**

Siden 2011 udmønter ejerforeningen – efter beslutning på generalforsamling i 2011 – den såkaldte Drift og Vedligeholdelsesplan (D&V). Foreningen har udarbejdet en 10-årig plan for det langsigtede vedligehold (og drift) af ejendommen, som ligger ud over "faste" løbende udgifter som f.eks. forsikring, el og renovation. D&V tager f.eks. højde for maling af trappeopgange, eftersyn af tag for skader (og eventuelle udbedringer heraf) og lovpligtige faldprøver af elevatorer. Planen revideres løbende.



Af regnskabet for 2017 fremgår, at bestyrelsen i det forløbne år har gennemført aktiviteter for kr. 81.476, jf. regnskab for 2017. Udgifterne kan primært henføres til udskiftning af nødkaldsopkoblingen i elevatorer.

Der var i budgettet for 2017 afsat midler til maling af trappeopgange og udskiftning af låsesystem, men disse aktiviteter blev først gennemført i starten af 2018. Dermed slutter D&V-planen i et større overskud i 2017, der dog udlignes i 2018. I 2018 planlægges gennemført aktiviteter for kr. 720.000.

Udskiftning af nødkaldsopkoblingen til elevatorer

I det forløbne år er telefonopkoblingen for nødkald i elevatorer blevet udskiftet fra en forholdsvis dyr fastnetforbindelse til en mere moderne og billigere GSM-forbindelse. Bestyrelsen forventer en tilbagebetalingstid på mellem 3 og 5 år.

Maling af opgange

Efter et længere projekteringsforløb blev alle 7 trappeopgange malet i begyndelsen af 2018. Bestyrelsen er tilfreds med forløbet og resultatet. Udgiften for dette arbejde er indregnet i budgettet for 2018 og harmonerer fint med de i D&V-planen afsatte midler.

Udskiftning af låsesystemet

Udskiftning af låsesystemet til et elektronisk system baseret på nøglebrikker blev vedtaget på generalforsamlingen i 2016. Efter flere tekniske udfordringer blev låsene skiftet primo 2018. Monteringen gik som planlagt, og anlægget har fungeret efter hensigten. I forhold til det projekterede budget valgte bestyrelsen at bruge en bedre løsning til dørene med dørautomatik. Sammen med indkøb af computer og printer til nøgleadministration afsluttes projektet således med et underskud på ca. kr. 12.500 i forhold til de budgetterede ekstraordinære bidrag.

Hver bolig har fået udleveret 5 brikker. Bestyrelsen har besluttet, at ekstra brikker kan tilkøbes for kr. 100 inkl. moms.

Samtidig med udskiftningen af låsesystemet er kælderdørene blevet forstærket med secustrips. Udgiften herfor fremgår af budgettet for 2018.

Øvrigt

Af regnskabet for 2017 fremgår, at foreningen har haft reparationer og ej planlagte udgifter for kr. 149.790, heraf kr. 99.938 til VVS-service og varmeanlæg. Størstedelen af denne post kan henføres til udskiftning af varmebeholderen primo 2017. Som bemærket i årsberetningen for 2016 blev midlerne herfor fundet via ikke-forbrugte midler fra budget 2016.

Der var ultimo 2017 problemer med vandindtrængen i en tagelighed. Efter inspektion af taget blev der ikke fundet fejl i tagfladen. Formodningen er, at vandet ved et uheldig sammenfald af regnstyrke, vindretning og vindstyrke blæser ind under inddækningen af tagryggen. Tagkassetterne er ikke helt lukkede for at sikre god ventilation og dermed at undgå råd.

Foreningen har skiftet forsikringsselskab efter, at Topdanmark varslede forhøjelse af præmien. Den årlige præmie på den nye forsikring modsvarer den tidligere præmie samtidig med, at der ikke længere er en selvrisiko. Med ca. 3 anmeldte skader om året giver det en besparelse på ca. kr. 15.000 om året i forhold til tidligere.

Kontrakten med Boligexperten er blevet genforhandlet, og udgifterne til vandregnskab og porto falder som følge heraf.

Økonomi

Det er bestyrelsens opfattelse, at ejerforeningen er i god gænge. Der er (stort set) overensstemmelse mellem indtægter og udgifter. Godt nok er saldoen på D&V-planen steget i 2017, men efter maling af trappeopgange og udskiftning af låse primo 2018 vil der igen komme balance i planen.

Da udskiftning af ventilationsanlægget og låsesystem blev vedtaget på generalforsamlingen 2016, vedtog forsamlingen samtidig en finansieringsplan med ekstraordinære bidrag over 4 år. At foreningen har kunnet gennemføre udskiftningen af begge dele, allerede inden halvdel af indtægterne er realiseret, skyldes i høj grad, at foreningen har et råderum i både D&V-planen og egenkapitalen.

Bestyrelsen glæder sig over et fald i el-forbruget. Dette kan med stor sandsynlighed tilskrives udskiftningen til et mere effektivt ventilationsanlæg i 2016. Effekten af dette kan dog først fuldt



ses efter årsafregningen 2017/2018. Bestyrelsen glæder sig dog over, at foreningens a conto el-udgift faldt til kr. 129.618, jf. regnskab for 2017, mod budgetteret kr. 175.000.

Foreningens egenkapital er som følge af faldet i el-forbruget vokset til kr 365.600. Bestyrelsen mener, at dette er for højt og foreslår, at egenkapitalen bruges til at udligne kontoen for ventilationsanlæg og låsesystem før tid. Bestyrelsen vil tage initiativ til at stoppe de ekstraordinære bidrag, når det vurderes, at egenkapitalen kan dække det resterende beløb. Bestyrelsen lægger dermed ikke op til stigning af fællesudgifter (i indeværende regnskabsår).

Udeståender

Bestyrelsen har besluttet at dekorere indgangspartierne med en folie inspireret af området. Desværre er leverandøren ikke længere i stand til at levere denne folie. Bestyrelsen leder efter en anden leverandør.

Efter maling af trappeopgangene er det tydeligt, at selve trapperne trænger til en dybdegående afrensning og forsegling. Udføres dette nu, kan en dyr slibning af overfladen undgås. Da trappeopgangene ikke er blevet malet så ofte som budgetteret i D&V-planen, forventer bestyrelsen, at rens og forsegling kan betales fra overskydende midler på D&V-planen.

Som nogen måske har bemærket, eksperimenterer bestyrelsen med brug af LED-lys i trappeopgange. Den rette balance mellem pris, levetid og lyskvalitet er ikke fundet, men bestyrelsen fortsætter med at undersøge mulighederne uden dog at forvente at gennemføre en udskiftning i 2018.

Formanden tilføjede yderligere, at bestyrelsen evaluerer Boligexpertens nye kommunikationsværktøj ProBo. Bestyrelsen vil muligvis melde ud vedr. dette i det kommende år.

Beretningen blev taget til efterretning.

Peter Warming oplyste endvidere:

- At det kun er dele af egenkapitalen som bestyrelsen ønsker at bruge til at udligne kontoen for ventilationsanlæg og låsesystem.
- At bestyrelsen fortsat har et mål for egenkapitalen på 250.000 kr.

3. ÅRSREGNSKAB FOR 2017 TIL GODKENDELSE

JR gennemgik årsregnskabet, og uddybede hovedposterne med de tilhørende noter.

Regnskabet udviste et positivt resultat på kr. 69.480, som forslås overført til egenkapitalen.

JR oplyste at 2017, var det andet af fire år, hvor der blev opkrævet ekstraordinært fællesbidrag til foreningens udsagningsanlæg, jf. beslutning på forrige års generalforsamling, som bestyrelsen dog af årets beretning og det kommende forslag søger mandat til at fjerne, hvis det findes unødvendigt.

Da der ikke var nogen spørgsmål eller kommentarer til regnskabet 2017 blev regnskabet sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

4. FORSLAG FRA BESTYRELSEN

A) Ekstraordinære indbetalinger

"Bestyrelsen indstiller, at denne bemyndiges til – på et af bestyrelsen valgt tidspunkt – at afslutte de ekstraordinære indbetalinger for udskiftning af ventilationssystem og køb af Salto adgangskontrol før tid, og at restbeløbet da dækkes af egenkapitalen. Bestyrelsen tager initiativ til dette når denne finder at økonomien er til det.

Begrundelsen er, at egenkapitalen på grund af et reduceret elforbrug er stigende. Da besparelsen skyldes udskiftningen af ventilationssystemet, finder bestyrelsen det fornuftigt, at disse midler bruges til dække dele af omkostningen for udskiftningen."

Formanden motiverede forslaget. Da der ikke var nogen der havde spørgsmål eller kommentarer, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Et medlem dukkede op efter afstemningen.



B) Ændring af Husorden

"Bestyrelsen indstiller, at følgende sætning i Husorden for Fasanhaven.

"Brug af boremaskiner og andre støjende værktøjer mv. må ikke finde sted i tidsrummet mellem kl.21.00 til 08.00 på hverdage og kl.21.00 til 10.00 i weekender på søn- og helligdage."

Ændres således:

"Brug af boremaskiner og andre støjende værktøjer mv. må ikke finde sted i tidsrummet mellem kl. **19.00** til 08.00 på hverdage og kl.**19.00** til 10.00 i weekender og på søn- og helligdage."

Fremhævet tekst angiver ændring.

Begrundelsen er, at nogle beboere følger sig generet af støj fra især boremaskiner om aftenen".

Formanden motiverede forslaget.

- Der var flere der gav til kende, at der havde været en del larm.

Efterfølgende satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5. INDKOMNE FORSLAG.

Der var ingen forslag

6. BUDGET FOR 2018 SAMT D&V PLAN FOR 2018

JR gennemgik driftsbudgettet for 2018.

Driftsbudgettet tager udgang i uændret fællesudgifter og med et resultat på kr. 67.728

Der var et par opklarende spørgsmål og herefter blev driftsbudgettet enstemmigt vedtaget.

Herefter gennemgik JR kort D&V-planen for 2018.

Budgettet for 2018 lagde bl.a. op til indtægter på kr. 335.000, samt udgifter på kr. 724.350, hvilket giver et budgetteret underskud på kr. 389.350. Trods det budgetterede underskud, forklarede JR at foreningen har råd til at budgettere med underskud, da der i forvejen var overskud på D&V-kontoen.

D&V-planen blev herefter enstemmigt taget til efterretning.

7. VALG AF FORMAND

Formanden Gerd Berhmann valgte at trække sig fra formandsposten.

Peter Warming ønskede at opstille til formandsposten, men informerede samtidig om, at han kun ønskede at sidde som formand i 1 år. Peter fortalte, at han har været i bestyrelsen i 10 år og derfor snart ønskede at lade nye kræfter komme til.

Da der ikke var andre der ønskede at kandidere til formandsposten blev Peter Warming enstemmigt valgt til formand.

8. VALG AF BESTYRELSESMEDLEMMER

Henrik Isidor var på valg og ønskede ikke at genopstille efter 10 år i bestyrelsen. Birgitta Jacobsen ønskede jf. bestyrelsen at genopstille.

Kirstine Rasmussen som indtil nu har været suppleant ønskede at opstille i bestyrelsen.

Tidligere formand Gerd Berhmann stillede op og blev valgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Peter Warming, formand	- på valg i 2019
Kirstine Rasmussen	- på valg i 2020
Jesper Valbak	- på valg i 2019
Gerd Berhmann	- på valg i 2019
Birgitta Jacobsen	- på valg i 2020



Formanden Gerd Behrmannhar takkede Henrik for sin flotte indsats de sidste 10 år i ejerforeningen, og overrakte en flaske whiskey som tak for indsatsen. Efterfølgende fulgte en applaus fra de fremmødte medlemmer.

9. VALG AF SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

Da Kirstine Rasmussen var blevet valgt til bestyrelsen, skulle der findes en ny kandidat til suppleantposten. Da der ikke var nogen der ønskede at kandidere, blev det besluttet at fortsætte med en suppleant.

Suppleanterne består herefter af:

Adam Vestergaard

på valg i 2019

10. VALG AF REVISOR

Datarevision blev genvalgt som revisor.

11. EVENTUELT

- Der blev stillet spørgsmål til indkøb af altanduge hos bestemt forhandler jf. husorden, ligesom der blev stillet spørgsmål til nedtagelse af dugene. Peter Warming fortalte, at reglen vedr. nedtagning af altanduge ikke er blevet håndhævet. Han tilføjede yderligere, at det fra kommunens side var et krav, at foreningen fandt en fast leverandør. Bestyrelsen har endnu ikke hørt om andre leverandører, som kan levere samme altanduge i samme stand.
- Der blev stillet spørgsmål til udlejning via Airbnb og hvad foreningens politik var på området. Formanden fortalte, at bestyrelsen havde debatteret problematikken, men ikke vidste, om der var et reelt problem. Airbnb kan ikke forbydes. Husorden er oversat til engelsk, for at en evt. udlejer kan give lejereren regler. Når den engelske version kommer online vil ejerne af foreningen blive informeret. JR opfordrede til at man tager en drøftelse om, hvad man vil byde sine naboer ifbm. Airbnb.
- Et medlem boende i stuen ønskede at høre, om man kunne ændre på altanafløb, da den nuværende løsning drypper ned på stuenes terrasser. En løsning kunne muligvis være at forlænge afløbet ud i hækken. Bestyrelsen noterede problemet.
- Et medlem ønskede en ekstra container til pap, da stationen ved 2A er overfyldt.
- Der blev stillet spørgsmål til udsugningens effekt i nedfaldsskakt. Enkelte medlemmer berettede om, at der var mere pust end sug, også på 4. sal, men dog en periodisk ting.
- Et medlem ønskede at vide, om skraldemændene ville hente skrald ifbm. strække og lockout? Bestyrelsen ville undersøge dette.
- Et medlem med have ud til stikvejen mod p-plads oplever høj fart på vejen. Ved sidste generalforsamling blev der spurgt ind til etablering af vejbump. Bestyrelsen forklarede at det med stor sandsynlighed er grundejerforeningens ansvar, men bestyrelsen vil følge op på sagen.
- Afsluttende fortalte et medlem, bestyrelsen er rigtig god til at informere medlemmerne om, hvad der sker i foreningen, og hvad bestyrelsen går og laver. Medlemmet mente at informationerne er meget betrykkende. Der fulgte en applaus til bestyrelsen

Der var herefter ikke flere der ønskede ordet.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 19.40

Ref./ Mike Andersen

Underskrives via NEM-ID.

PENNEO

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

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

Johnny C. Rieck

Dirigent

Serienummer: CVR:21397245-RID:60849796

IP: 85.129.0.210

2018-05-23 14:54:28Z

NEM ID 

Peter Warming

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-773576144867

IP: 82.103.130.141

2018-05-23 14:58:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UXV7X-OYSYA-H4F6H-DMN0T-KUG2B-QFEUW

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>