

REFERAT

E/F Tagensvej Centret – ordinær generalforsamling

Mødested: Heimdalshus' selskabslokaler, indgang fra gården
Mødedato: 29. april 2014, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 32 af foreningens 213 lejligheder, repræsenterende 3.653 af ejendommens i alt stemmeberettigede 15.718 fordelingstal.

Ifølge lovbekendtgørelse af 25. juli 1995, § 2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelings-
tal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det sidste år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor.
3. Indkomne forslag.
4. Forelæggelse af budget for 2014, samt fastsættelse af beløb til dækning af á conto indbetaling af fællesudgifter.
5. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.
6. Valg af 3 bestyrelsessuppleanter.
7. Valg af revisor.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Christiern Håkansson fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenes punkter.

2. Aflæggelse af årsberetning for det sidste år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor.

a. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning vedlægges i sin skriftlige form med dette referat. Formanden fremlagde beretningens indhold. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herunder spørgsmål til tidsplanen for beboermøde om vedligeholdelsesplanen.

Der var spørgsmål til arbejdet i udvalget om kabel-tv og internet.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

b. Regnskab for 2013.

Christiern Håkansson fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2013. Regnskabet viste et resultat på kr. -678.002, som var fratrullet foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2013 udgjorde kr. 3.001. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Blandt andre var der spørgsmål til

DEAS A/S

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
www.deas.dk

Tel +45 70 30 20 20
info@deas.dk
cvr. 20 28 34 16

Regionskontorer:
Aalborg
Århus
Kolding

foreningens erhvervslejemål og det forventede tab efter fogedsagen mod tidligere lejer. En ejer spurgte til muligheden for frasalg af butiksklokalet. Bestyrelsen fremlagde at butiksklokalet var en del af ejerlejligheden, der også indeholdt varmemesterens kontor og foreningen fælles vaskeri.

Der var spørgsmål til udgiften til vand. Udgiften til vand var fra 1. september 2013 overført til selvstændigt vandregnskab opgjort efter aflæst forbrug, efter at alle ejerlejligheder frem til efteråret 2013 havde fået opsat vandmålere.

Der var spørgsmål til ejerforeningens lave egenkapital. Bestyrelsen fortalte de i 2013 havde arbejdet med flere nødvendige vedligeholdelsesopgaver og havde fået udført så meget der var økonomi til; alt sammen i henhold til budget for 2013.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Indkomne forslag.

a. Der var ikke rettidigt modtaget forslag til behandling.

Dirigenten gjorde opmærksom på at vedtægtens bestemmelse om rettidighed for forslag til behandling på den ordinære generalforsamling var at forslagene skulle være modtaget senest på årets 1. februar.

4. Forelæggelse af budget for 2014, samt fastsættelse af beløb til dækning af á conto indbetaling af fællesudgifter.

Christiern Håkansson fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2014 herunder bestyrelsens forslag om uændret opkrævning til ejerforeningsbidrag.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herunder om der var afsat tilstrækkeligt til vedligeholdelsesopgaver i 2014. bestyrelsen fremlagde de havde afsat midler til vedligeholdelse i henhold til den ny vedligeholdelsesplan.

Der var debat om størrelsen af opkrævning til ejerforeningsbidrag set i forhold til fremtidige vedligeholdelsesopgaver, den lave egenkapital og opkrævningerne til varme og vand med videre.

Det fremlagte budget for 2014 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

Indtægter:

Aconto E/F-bidrag.....	3.940.000
Vaskeriindtægter.....	0
Andre indtægter.....	152.000
I alt.....	4.092.000
Renteindtægter.....	0
Indtægter i alt.....	4.092.000

Udgifter:

Bidrag til grundejerforening m.m.

Ejerforeningsbidrag vaskeri/ kontor.....	33.000
--	--------

Forbrugsafgifter

Grundskyld, ejl. nr. 140.....	10.000
El - fælles forbrug.....	200.000
Vand.....	0
Renovation.....	427.000
Øvrige afgifter.....	81.000

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	200.000
Abonnementer.....	35.000

Vicevært/renholdelse

Vicevært.....	534.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	0
Snerydning/vejsalt.....	5.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	8.000
Drift af fælleslokaler.....	28.000

Administrationshonorar

Administrationshonorar, DEAS A/S.....	363.000
---------------------------------------	---------

Øvrige administrationsomkostninger

Godtgørelse til bestyrelse.....	19.000
Revisor.....	23.000
Advokat, juridisk bistand.....	0
Ingeniør, teknisk bistand.....	30.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	0
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	5.000
Mødeudgifter.....	6.000
Diverse	125.000

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse.....	600.000
------------------------------	---------

Større vedligeholdelses arbejder

Anvendt af hensættelser.....	0
Budgetteret større vedligeholdelse.....	790.000
Skift stigstreng brugsvand, 3. etape.....	0
Udskiftning elevator Heimdalsgade 42.....	0

Hensættelser

Hensættelse til tagrenovering/ efterisol.....	565.000
---	---------

Renteudgifter

Renteudgifter.....	0
--------------------	---

Afskrivninger

Afskrivninger.....	5.000
--------------------	-------

Samlede udgifter i alt.....	4.092.000
------------------------------------	------------------

Årets resultat.....	0
----------------------------	----------

5. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.

a. Gary Prince, Jørgen Asger Nielsen og Anne-Mette H. Aarup var på valg.

Gary Prince, Jørgen Asger Nielsen og Anne-Mette H. Aarup ønskede ikke genvalg.
Peter Høher-Kristensen, Eva Stephanie Lobbens og Sisse Kongskov stillede op. Alle tre blev valgt.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Dennis Jul Bolding	ejer af Heimdalsgade 42, 2. 14 (formand) (på valg i 2015)
Naomi Berge MacDonald	ejer af Hamletsgade 4, 3. 191 (på valg i 2015)
Peter Høher-Kristensen	ejer af Heimdalsgade 42, 4. 40 (på valg i 2016)
Eva Stephanie Lobbens	ejer af Heimdalsgade 42, 5. 56 (på valg i 2016)
Sisse Kongskov	ejer af Hamletsgade 4, 2. 170 (på valg i 2016)

6. Valg af 3 bestyrelsessuppleanter.

De tre siddende suppleanter ønskede ikke genvalg.

Thomas Piotr Iversen Suchozebrski og Simon Reher Bach og Jørgen Asger Nielsen stillede op. Alle tre blev valgt.

Suppleanterne er herefter følgende:

Thomas Piotr Iversen Suchozebrski	ejer af Hamletsgade 4, 4. 209 (på valg i 2015)
Simon Reher Bach	ejer af Heimdalsgade 42, 5. 63 (på valg i 2015)
Jørgen Asger Nielsen	ejer af Heimdalsgade 44, st., m.fl. (på valg i 2015)

7. Valg af revisor.

Der var genvalg af AP Statsautoriserede Revisorer P/S.


Dirigenten hævede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.40.

Underskrift:

Dato:

Dato: 12.05.14


Dirigent


Formand

Bestyrelsens beretning for året 2013

Det er bestyrelsens opgave at varetage den økonomiske styring af ejerforeningen og sørge for ejendommens vedligeholdelse.

Udskiftning af vandrør – sidste etape

Året 2013 bød på mange udfordringer. Som det fremgår af årsregnskabet fyldte udskiftning af lodrette stigstrengene hele budgettet for større vedligeholdelsesarbejder. Arbejdet var sidste etape af et treårigt projektforsøg, hvor alle ejendommens lodrette stigstrengene er udskiftet og der er installeret individuelle vandmålere. Projektet forløb efter planen og udskiftningen af vandmålerne udløste et statsligt tilskud på ca. 200.000 kr. som ikke var indeholdt i budgettet.

I forbindelse med afslutningen af tredje etape blev det klart, at det var nødvendigt at udskifte vand- og varmemålere i erhvervsejendommene. Denne opgave blev gennemført på trods af en række problemer med de eksterne installatører.

Den løbende vedligeholdelse

Budgettet til løbende vedligeholdelse var for tredje år i træk skåret ind til benet. En udskiftning af hovedhaner i varmecentralen, udskiftning af vand- og varmemålere i erhvervsejendommene samt udskiftning af motoren i ventilationen i Hamletsgade 4 står for størstedelen af posten til løbende vedligeholdelse. Konsekvensen af det stramme budget har været, at der ikke har været budget til at gennemføre en stor del af de presserende vedligeholdelsesopgaver, som vi i bestyrelsen er opmærksomme på burde være gennemført. At listen over opgaver er lang, vidner antallet af beboerhenvendelser til bestyrelsen om. Bestyrelsen har i samarbejde med Jonas forholdt til henvendelserne, men har i mange tilfælde ikke haft mulighed for at imødekomme ønskerne.

Omkostningsminimering og projektoverblik

Bestyrelsens arbejde har i 2013 i høj grad handlet om at minimere omkostningerne og få et overblik over de kommende vedligeholdelsesprojekter.

I efteråret blev de seneste årsregnskaber gennemgået og en række omkostninger reduceret eller fjernet. Som det fremgår af budgettet for 2014 er der foretaget en række justeringer, der skal sikre at vores midler fortsat bliver brugt effektivt, hvor der er mest behov for dem. Poster som grafittiafrensning og vinduespolering er fjernet og bliver fremover udført af vores eget personale i det omfang, der er behov for det.

For at få et gennemarbejdet overblik over foreningens kommende vedligeholdelsesprojekter bestilte bestyrelsen en vedligeholdelsesrapport hos DEAS. Vedligeholdelsesrapporten dækker alle ejerforeningens ansvarsområder. Rapporten indeholder en 10 års vedligeholdelsesplan, som indeholder en anbefaling til, hvordan vedligeholdelsesprojekterne prioriteres samt et budget for finansieringen.

Arbejdet med udarbejdelsen af rapporten var grundet ejerforeningens størrelse og tilstand særdeles omfattende. Rapporten blev fremlagt for bestyrelsen i marts måned i år. Anbefalingerne i rapporten blev efterfølgende debatteret og det blev besluttet, at den samlede vedligeholdelsesrapport skal fremlægges på et særskilt beboermøde. Rapporten udsendes med en indkaldelse til beboermøde inden sommerferien. Beboermødet afholdes i sidste del af august. Budgettet for 2014 følger anbefalingerne i rapporten.

Tab på foreningens erhvervslejemål

I året 2013 har ejerforeningen desværre lidt et tab i omegnen af 100.000 kr. i forbindelse med udsættelse af lejeren af foreningens erhvervslejemål. Sagen endte i en udsættelse af lejeren, som er endeligt afsluttet dags dato.

Støj og svineri

Der har været en række klager over støj og svineri primært fra restauranten og grønthandleren i Hamletsgade. Bestyrelsen og Jonas har fulgt op på klagerne overfor de pågældende, dog uden at dette har haft den ønskede virkning. Som en konsekvens heraf har bestyrelsen indledt et samarbejde med Københavns Kommune med henblik på at Hamletsgade fremstår ren og ryddelig. Bestyrelsen håber at dette samarbejde vil skabe en løsning på et mangeårigt problem.

Fælles internetløsning

Som resultat af en debat på seneste generalforsamling blev der nedsat en projektgruppe, som skulle undersøge mulighederne for en fælles internetløsning. Gruppen indhentede tilbud fra flere forskellige udbydere, som byggede på forskellige teknologier. Gruppen afsluttede sit arbejde i november 2013 og konklusionen blev, at det ikke var fordelagtigt at etablere en fælles løsning.

Forslag om fælles arbejdsdage

Bestyrelsen har i 2013 modtaget flere forslag om indførslen af fælles arbejdsdage. Bestyrelsen har vurderet at dette forslag bør behandles som led i vedligeholdelsesplanen og forslaget vil derfor blive taget op på beboermødet.

*Til slut vil jeg på vegne af bestyrelsen sige stor tak til Jonas og rengøringspigerne
for deres indsats i det forgangne år.*

Dennis Jul Bolding