

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i H/F Glenten

Husforeningen Glenten afholdt ordinær generalforsamling onsdag d. 29. marts 2023 kl. 18.00 hos ØENS Ejendomsadministration A/S, Lergravsvej 59, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for Ejendommene til godkendelse.
5. Forslag, jf. pkt. 10.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen, hvis denne er på valg.
8. Valg af andre medlemmer, som er på valg, til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Formanden Kamilla Pedersen bød de fremmødte velkommen til generalforsamlingen. Ud over bestyrelsen og foreningens medlemmer deltog fra ØENS Ejendomsadministration A/S Monika Øgaard-Nielsen (MON).

Ad. Pkt. 1 – Valg af dirigent og referent.

MON blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. På generalforsamlingen var 15 ejere med et samlet fordelingstal på 1.436 ud af foreningens i alt 3.827 fordelingstal repræsenteret, heraf 0 med fordelingstal 0 ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter.

Ad. 2 – Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.

Indledningsvis bød formanden velkommen til forsamlingen og gennemgik herefter årets beretning som er vedhæftet dette referat og som også ved lagt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning af generalforsamlingen.

Ad. 3 – Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Formand gennemgik årsregnskabet for 2022.

Årsregnskabet udviste efter indtægter med kr. 1.358.710 og omkostninger på kr. 995.440 et overskud på kr. 363.270 hvoraf der blev hensat kr. 50.000 til vedligeholdelse og resten blev overført til egenkapitalen.

Foreningens aktiver og passiver var i balance med kr. 616.016. Den likvide beholdning pr. 31/12-2022 var på kr. 579.070.

Egenkapitalen udgjorde kr. 375.259. Og der var hensat til fremtidig vedligehold med kr. 50.000.

Årsregnskabet 2022 blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for Ejendommene til godkendelse.

Bestyrelsens udkast til vedligeholdelsesplan var vedhæftet indkaldelsen og blev gennemgået overordnet.

En ejer forespurgte til status med vandskade i kælderen. Bestyrelsen oplyste at dette ikke er en sag som hører til foreningen her, det er en sag som kører mellem Grundejerforeningen og Casa.

En ejer forespurgte om forsamlingen mente at blødgøringsanlægget fungerede efter hensigten, hvilket der var stor tilslutning til fra forsamlingen, hvor mange ejere mærkede klar forbedring i forhold til tidligere boliger i andre ejendomme, som ikke havde et blødgøringsanlæg.

Ad. 5. Forslag jf. pkt. 10.

Af indkaldelsen fremgik følgende forslag stillet af bestyrelsen:

Forslag 1:

Bestyrelsen indstiller krydsliste for ansvar for vedligeholdelse af forskellige installationer i foreningen til generalforsamlingens godkendelse. Krydslisten er tiltænkt som et værktøj til at give indblik i hvem der vedligeholder hvilke dele af lejligheden eller ejendommen samt hvem man skal henvende sig til. Se vedhæftede "Bilag 1 – Krydslisten (revideret til gf 2023)".

Der var en god og positiv indstilling til dette værktøj og der meldte sig et par spørgsmål til punkterne omkring Smadret rude kontra Rep. af vinduer og døre udvendigt kontra Rep. af skader på vinduer, der blæses op, hvor der kunne opstå tvivl, hvorfor bestyrelsen har forbedret krydslisten og den nye vedtagne gældende krydsliste er vedlagt nærværende referat.

Ved afstemning blev vedlagte krydsliste enstemmigt vedtaget.

Der var ikke indkommet andre forslag til generalforsamlingen.

Ad. 6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Bestyrelsens budgetforslag for 2023 var identisk med det forslag, som blev præsenteret i november 2022 på et ejermøde.

Forslaget har været grundlag for opkrævning af månedlige fællesudgifter siden 1.januar 2023.

Budgetforslaget blev gennemgået af formanden og vedtaget.

Den månedlige udgift i resten af 2023 vil være uændret i forhold til årets første måneder.

Ad pkt. 7 Valg af formand for bestyrelsen, hvis denne er på valg.

Formanden er ikke på valg i år.

Ad. pkt. 8 Valg af andre medlemmer, som er på valg, til bestyrelsen

På valg som bestyrelsesmedlemmer var Nicolai Hvorup & Christina Byrsting Thomsen for 2 år.

Nicolai Hvorup & Christina Byrsting Thomsen genopstillede og blev genvalgt for 2 år med applaus.

Ad. pkt. 9. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Som suppleanter for kommende år stillede Anita Levin (19G, 3.th) og Ragnar Már Arnson (19G, 1.tv) op og blev begge valgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Rolle:	Navn:	Adresse:	På valg
Formand:	Kamilla Pedersen	19C, 5. sal	2024
Bestyrelsesmedlem:	Nicolai Hvorup	19F, 2.th	2025
Bestyrelsesmedlem:	Anders Steenholdt	19D, st.	2024
Bestyrelsesmedlem:	John Skov Schaiffel-Nielsen	19G, 7.tv	2024
Bestyrelsesmedlem:	Christina Byrsting Thomsen	19G, 1.th	2025
Suppleant:	Anita Levin	19G, 3.th	2024
Suppleant:	Ragnar Már Arnson	19G, 1.tv	2024

Ad. pkt. 10 Valg af revisor

Bestyrelsen ønskede mandat til at vælge en ny revisor til brug for udarbejdelse af årsregnskabet for 2023 hvilket forsamligen godkendte enstemmig.

Ad. pkt. 11 Eventuelt

Punktet eventuelt berørte følgende emner:

- Grundet forsikringsselskabets varsling af præmieforhøjelse har foreningens forsikringsmægler haft forsikringen i udbud, hvor billigere alternativ er fundet. Før ændringen træder i kraft skal ejendommen besigtiges hvilket er pågående i denne stund. Forventeligt træder ny forsikring i kraft fra 17. april 2023.
- En ejer forespurgte om årsagen til det store vandspild for år tilbage er fundet. Bestyrelsen mener at årsagen er at en trykventil har været monteret med slange til afløb, hvormed en masse vand kan være fosset ned direkte i afløb, uden nogen har opdaget det. Løsningen er ændret således lignende ikke kan ske i fremtiden.
- En ejer forespurgte om der var planer for rengøring i opgang 19G, da denne opleves uforholdsmæssigt meget beskidt. Ejer forespurgte om det kunne tænkes at man kunne rengøre/male i fællesskab. Bestyrelsen tager det med i overvejselsen ift. kommende års planer, såfremt der inden for budgettet kan findes rum til noget her.
- Bestyrelsen oplyste i forlængelse af ovenstående punkt at denne havde bestilt rengøring af terrazzogulvene med efterfølgende imprægnering, hvilket også var et muligt projekt indenfor kommende år, såfremt budgettet tillod det.
- Bestyrelsen oplyste at al opbevaring på fællesarealer (trapper, reposer, opgange osv..) ikke er lovligt iht. Brandmyndighederne. Der må således ikke opbevares barnevogne, sko, skoreoler osv. På fællesarealer. Eneste accepterede undtagelse er barnevogne/ klapvogne under trapper.
- En ejer forespurgte hvilken ejendom der bestemmer over cykelkælderrummet. Det svarede bestyrelsen at det er denne ejendoms cykelkælderrum. Ejer henstillede til at der skete cykeloprydning, da det opleves at der henstår gamle cykler som ikke benyttes af nogen i ejendommen.
- En ejer forespurgte hvem er passer udearealerne, hvilket bestyrelsen svarede at de passes af Grundejerforeningen. Der blev tilføjet at Grundejerforeningen har skiftet leverandør på udearealer til Hededanmark, dog er bestyrelsen i Grundejerforeningen ikke tilfreds med kvaliteten, hvorfor der er ved at blive en ny leverandør til dette igen.
- Bestyrelsen oplyste at det nu er muligt at leje fælleslokale – link til hjemmeside med booking er: <https://www.strandlodsvej15e.dk/?fbclid=IwAR1yJ3N-kEIryuchWW3LXgeXvhuFcAOWdiR6yKRvDdcVdo33hxLYUfrdKd8>
- En ejer forespurgte hvem der administrerer p-kælderen, hvilket bestyrelsen oplyste er Taurus.
- Der afholdes vanen tro sommerfest i juni mdr. dato meldes ud på Facebook.

Kl. 19:11 takkede Dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

Referatet er underskrevet med digital signatur.

Bestyrelsens beretning 2023 til generalforsamling i Husforeningen Glenten

Bestyrelsen

I 2022 har bestyrelsen ca. holdt et møde en gang om måneden/ hver anden måned i tilfælde af ferier. Udover møderne har der løbende været dialog pr. Telefon og e-mail til behandling af sager.

Aktiviteter i 2022:

Der har været en del forskellige sager i 2022 og bestyrelsen har haft nok at se til.

Idet stort set hele bestyrelsen sidste år blev skiftet ud, har der på bestyrelsesmøder været behov for en del vidensudveksling således vi alle har kunne bidrage til det arbejde der skulle laves.

Vores fokus har været på følgende:

- Skift af administrator fra DEAS og til Øens, samt farvel til vicevært
- Forsikringssager
- Revurdering af budget
- Service aftaler
- Vand i kælderen
- Problemer med varme
- Vandskader
- Hjælp til selvhjælp

Skift af administrator:

Bestyrelsen har oplevet et dårligt/manglende samarbejde med DEAS som administrator og har valgt at skifte til Øens Administration. Vi oplever en god dialog med Øens og har fundet nogle gode sparringspartnere, som bidrager til bestyrelsens opgaver på en helt andet måde.

Vicevært er opsagt (han var ansat via DEAS) Vi oplevede, at foreningen ikke fik noget for pengene, og der var en del penge at spare. Flere af os har aldrig mødt eller talt med tidligere vicevært, og han var stort set aldrig til stede på ejendommen - ca 2 timer om ugen (inkl. kørsel) dvs. maks 1 time.

Besparelse ca. 150.000 årligt. Mod at to bestyrelsesmedlemmer har påtaget sig et par mindre opgaver

Forsikring:

Foreningen har haft nogle hårde år, hvor vi har haft behov for at anmelde skader – som følge deraf betaler vi for tiden en meget høj præmie for ejendomsforsikringen.

Bestyrelsen har fokus på at få præmien ned i et leje, som er normalt for en bygning vores type (alder, størrelse, o.l.)

Alle ejere / beboere kan bidrage ved at undlade at skabe nemme sager. F.eks. ved altid at sætte en krog på et åbent vindue. Et vindue, som blæser op og smadres kan koste op til 20-30.000 kroner.

Budget:

Bestyrelsen har stor fokus på løbende at holde øje med udgifter i forhold til budget, særligt så evt. justeringer ikke kommer som en overraskelse. Vi har ændret tilgangen til budgettering og opkrævning af fællesudgifter, og holdt orienteringsmøde om budget '23 for ejerne i november '22.

Serviceaftaler:

Bestyrelsen har forsøgt at danne sig overblik over de serviceaftaler vi har, og særligt dem vi ikke har. Der er blevet tegnet diverse service aftaler fx. varmtvandsbeholder således denne vedligeholdes og dermed kan holde i flere år. Serviceaftaler og gennemgang af disse er også et stort fokuspunkt for bestyrelsen.

Vand i kælder:

Vandindtrængen i kælderområderne, fordi der er driftsproblemer på grundejerforeningens grundvandspumper

Vandskader:

Der er pt igangværende sager vedr. vandskader der trænger ind via flere tagterrasser, der arbejdes på at finde ud af hvorfor, hvordan og hvorledes udbedring skal ske. Der er tale om 4 rapporterede skader i øjeblikket.

Til sidst vil bestyrelsen på det kraftigste opfordre til, at vi allesammen hjælper hinanden. Bestyrelsen har og har haft RIGTIG meget arbejde og mange hastesager – det er en hjælp at beboere / ejere videst muligt forsøger at hjælpe sig selv / andre.

Heldigvis ser vi ofte, at folk er gode til at hjælpe hinanden på Facebook.

Vær opmærksom på, at Facebook-gruppen IKKE "ejes" af bestyrelsen.

Såfremt ejere / beboere har behov for direkte kontakt (efter at have forsøgt at løse evt. problem selv / ved hjælp fra andre), skal man skrive til os på bestyrelsesmail: bestyrelsen@strandholmen-glenten.dk Vi læser løbende mails, behandler og ekspederer efter bedste og hurtigste evne.

Konklusionen er, at vi har haft et rigtig travlt 2022 i bestyrelsen, der har været rigtig meget at se til, særligt som helt ny bestyrelse, dog har vi haft et rigtig godt samarbejde hvor vi alle bidrager med det vi kan.

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.

Kamilla Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kamilla Pedersen

Bestyrelsesformand

På vegne af Husforeningen Glenten (100-276)

ID: f19c0809-0d14-485a-936d-18e48cf0cbc0

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 13:49:22

Underskrevet med MitID



Monika Øgaard-Nielsen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Monika Øgaard-Nielsen

Dirigent

ID: 13038168

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 11:51:45

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 1a4174guZrS249878466

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.