MODTAGET
21 JUNI 2021

Advokatfirmaet
NICOLAI GIØDESEN
I.C. Mortensens Eftf.

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Danske Bank
Reg.nr. 4180
Kontonr. 4180518398
CVR Nr. 69 63 23 19

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2021, mandag den 7. juni kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Parkhusene II i stueetagen, i Parkhusene I.

Til stede var: 9 ejere. Samt 2 observatører fra tilstødende andelsboligforening

Endvidere deltog: Advokat Mads Wilmann fra administrationen.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning fra det seneste forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Godkendelse af budget og a´conto opkrævninger.
4. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af revisor.
6. Valg af administrator.
7. Forslag fra bestyrelsen.
8. Forslag fra medlemmer.
9. Eventuelt.

Ad dagsordenens punkt 1 - Valg af dirigent og referent.

Foreningens formand, Brian Rasmussen, bød velkommen.

Til dirigent valgtes Mads Wilmann, der på forespørgsel konstaterede dernæst, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt (d. 14. april 2021), idet generalforsamlingen dog blev afholdt for sent i forhold til vedtægterne pga. covid-19 og forsamlingsforbuddet.

Samtidig valgtes Mads Wilmann som referent.

Ad dagsordenens punkt 2 – Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning til revisor.

Ad beretningen)

Brian Rasmussen aflagde beretning, som er vedlagt referatet.

I forlængelse af beretningen spurgte en af de fremmødte om muligheden for at få et mere logisk dørtelefonsystem, da der ingen systematik er. Bestyrelsen var enige i problemstillingen, men oplyste, at et skifte af systemet ikke fandtes aktuelt på nuværende tidspunkt.

Penneo dokumentnøgle: JPOXJ-GKHPF-AC4VC-JCVKU-IPKD6-1GHY5

Det blev også nævnt, at der fortsat mangler oprydning og plads i skralderum samt at reglerne ikke var helt klare. For så vidt angår selve skraldesystemet henviste bestyrelsen til kommunens informationsmaterialer, som evt. ville blive sendt i form af link ved nyhedsmail fra bestyrelsen til medlemmerne af foreningen. Mht. oprydning og plads oplyste bestyrelsen, at man løbende ville arbejde med forbedringer, men at potentialet for forbedring nok desværre var begrænset. Der blev opfordret til kreative løsninger.

Det blev problematiseret, at der er megen korttidsudlejning med tilhørende støjproblemer m.v. og spurgt til hvad der kunne gøres. Dirigenten kunne oplyses, at da der ikke er et forbud mod udlejning i vedtægterne, vil det være meget vanskeligt at ændre vedtægten således, at korttidsudlejning forbydes.

Det blev nævnt, at der havde været store problemer med støj fra især en lejlighed. Det havde været nødvendigt at bringe administrator i spil. Dirigenten oplyste, at man om nødvendigt måtte kontakte politiet, og hvis omfanget og adfærden var meget grov, ville man kunne skride til eksklusion, men at dette var en dyr og langsommelig proces, og at det generelt er meget svært at ekskludere på adfærd i en ejerforening.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad årsregnskabet)

Brian Rasmussen gennemgik årsregnskabet og oplyste indledningsvist, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold i årsregnskabet.

Årets resultat blev kr. 23.202. Egenkapitalen udgjorde herefter kr. 342.029, herudover kr. 400.000. henlagt til vedligeholdelse, samlet kr. 742.029.

Brian Rasmussen gennemgik herefter noterne med de mere detaljerede udgiftsbeskrivelser.

Der blev åbnet for debat. En af de fremmødte ejere spurgte til udgifterne til låseservice. Brian Rasmussen kunne hertil oplyse, at det var udgifter relateret til fællesdøre.

En anden af de fremmødte ejere spurgte ind til cykelskuret og om udgifterne hertil havde været for høje. Hertil blev besvaret af Brian Rasmussen, at det var der ikke indikationer på.

Endeligt spurgte en af de fremmødte ejere til størrelsen af hensættelse til vedligeholdelse. Hertil svarede Brian Rasmussen, at årsagen til hensættelsen og størrelsen heraf, skulle ses ud fra, at foreningen blandt andet stod over for fremtidige og udgiftstunge vedligeholdelsesarbejder.

Debatten gav ikke anledning til ændringsforslag.

Årsregnskabet blev herefter énstemmigt godkendt.

Penneo dokumentnøgle: JPOXJ-GKHPF-AC4VC-JCVKU-IPKD6-1GHYS

Ad dagsordenens punkt 3 - Godkendelse af budget og a´conto opkrævninger.

Brian Rasmussen gennemgik budgettet, som hvilede på et uændret fællesbidrag i forholdet til sidste år.

Det blev bemærket, at de enkelte poster under driftsudgifterne stort set var uændrede, dog med en mindre stigning vedr. renovation/affald/container. Da det er kommunen der fastsætter prisen, er det ikke noget foreningen kan påvirke. Dirigenten oplyste, at det er muligt at søge dispensation, men at det formentlig ikke er anbefalelsesværdigt.

De samlede driftsudgifter udgjorde dermed kr. 642.876 (ca. kr. 20.000 mere end sidste år).

Der afsattes fortsat 100.000 kr. til henlæggelse til vedligeholdelse.

Herefter budgetteres med et resultat på kr. 6.860.

Der blev åbnet for debat, som gav anledning til bemærkninger og spørgsmål, men ingen ændringsforslag.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 4 - Valg af formand.

Formanden

Brian Rasmussen
Edv. Thomsens Vej 89, 5. tv. (valgt for 2 år i 2020)

var ikke på valg.

Ad dagsordenens punkt 4 - Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen

Til bestyrelsen valgtes enstemmigt:

Christian Lisner Nielsen, Edv. Thomsens Vej 87, 7. th.
(indtrådt efter Ilse Lundholdt) (for 2 år)

Herudover består bestyrelsen af:

Pia Overgaard Nielsen
Edv. Thomsens Vej 83, 3.th. (valgt for 2 år i 2020)

Helle Graversen,
Edv. Thomsens Vej 89, 7.tv. (valgt for 2 år i 2020)

Til hhv. 1. og 2. suppleant valgtes for et år enstemmigt:

Penneo dokumentnøgle: JPOXJ-GKHPF-AC4VC-JCVKU-IPKD6-1GHY5

1. suppleant:
Kim Løvenskjold
Edv. Thomsens Vej 85, st.tv

2. suppleant:
Anastasia Mouzytchenko
Edv. Thomsens Vej 87, 6. tv.

Ad punkt 5 - Valg af revisor

Som revisor genvalgtes énstemmigt:

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør.

Ad punkt 6 - Valg af administrator.

Som administrator genvalgtes énstemmigt:

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18, 1220 København K.

Ad punkt 7 - Forslag fra bestyrelsen

Dirigenten oplyste, at der var fremsat 1 forslag.

Forslag 1:

Bestyrelsen havde fremsat forslag om vedtægtsændring. Forslaget indebar, at foreningen vil kunne sende alle typer meddelelser til foreningens medlemmer elektronisk.

Brian Rasmussen motiverede forslaget med, at det gjorde kommunikationen mere smidig og tidssvarende, og da kommunikation via mails i foreningen i vid udstrækning allerede var praksis, ville det være godt at få præciseret i vedtægterne, at dette er formelt i orden.

Dirigenten bemærkede som en formalitet, at forslaget krævede enstemmighed, da vedtægtsændringer ifølge foreningens vedtægter kræver dette.

Der blev åbnet for debat og spørgsmål.

Der blev herefter skredet til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten bemærkede, at administrationen ville sørge for at sikre behørig opdatering af vedtægterne.

Penneo dokumentnøgle: JPOXJ-GKHPF-AC4VC-JCVKU-IPKO6-1GHY5

Ad punkt 8 - Forslag fra medlemmer

Der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

Ad punkt 9 - Eventuelt

En af de fremmødte spurgte til, om der kunne sættes blivende håndtag på affaldsskakt. Brian Rasmussen oplyste, at han var positiv og at bestyrelsen ville se nærmere på ideen.

En anden af de fremmødte oplyste, at det er vigtigt at ejerne husker at rense deres udsugning på badeværelset, som er koblet til ventilationssystemet, da der hober sig støv op, som forringer sugeevnen. Der blev nikket i forsamlingen hertil.

En tredje af de fremmødte oplyste, at man ikke var helt tilfreds med viceværtsfunktionen. Brian Rasmussen oplyste, at man havde en meget billig viceværtsfunktion, men at det var korrekt, at der skulle reklameres fra tid til anden. Det blev oplyst, at bestyrelsen løbende eller med visse mellemrum overvejer, hvilken løsning, der er bedst til prisen.

En fjerde af de fremmødte foreslog, at der skulle være mulighed for at man som medlem selv kunne bidrage til saltningen om vinteren. Brian Rasmussen oplyste, at bestyrelsen var positiv over for ideen og ville se nærmere på det.

Endeligt blev der givet opfordring til at beskære træer og buske, at pizzeriaet sørgede for bedre oprydning af affald og at der blev sikret bedre cykelparkering, da pladser mangler.

Punktet evt. blev afsluttet med opfordring til at deltage i fællesdagen efter sommerferien. Mere herom i nyhedsbrev eller i forbindelse med udsending af referat og regnskab.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.00.

Som dirigent og referent:

I HENHOLD TIL DIGITAL UNDERSKRIFT

Mads Wilmann

Som formand

I HENHOLD TIL DIGITAL UNDERSKRIFT

Brian Rasmussen

Penneo dokumentnøgle: JPOXJ-GKHPF-AC4VC-JCVKU-IPKD6-1GHYS

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."

Brian Skovgaard Rasmussen
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-263813104553
IP: 80.62.xxx.xxx
2021-06-14 12:04:47Z
NEM ID

Mads Wilmann
Dirigent
Serienummer: CVR:69632319-RID:91731037
IP: 95.166.xxx.xxx
2021-06-15 14:52:31Z
NEM ID

Mads Wilmann
Referent
Serienummer: CVR:69632319-RID:91731037
IP: 95.166.xxx.xxx
2021-06-15 14:52:31Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: JPOXJ-GKHPF-AC4VC-JCVKU-IPKD6-1GHY5

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**

Formandens Årsberetning 2020

Endnu et kalenderår er gået, og bortset fra at Corona virussen har fyldt meget, har vi haft endnu et godt ejerforeningsår.
Denne GF bliver igen afholdt senere end oprindeligt planlagt, hvorfor en stor del af 2021 allerede er gået. Forhåbentligt bliver 2022 normalt på alle måder når vi kommer dertil.

I 2020 har vi igen investeret i vores ejendom så den fremstår stærkere end da den blev bygget i 2005.

Vi har udskiftet hele motorsystemet til vandpumpen, som sikrer at alle har vand i hanerne med et fornuftigt tryk. Dermed er hele vand/varmecentralen sikret mange år ud i fremtiden.

Vi har også udskiftet en udsugningsmotor på taget der håndterer indeklimaet. Den stod simpelthen af.

Alle faldstammer er blevet efterset og renset grundigt, nogle enkle steder manglede der en servicelem.

I gården har vi fået opført et cykelskur. Cykelskuret er nødvendigt da vi mangler cykelparkeringsplads, og samtidigt skærmer det af ud imod fortovet, således at vi kan få en mere privat gård. PH 1 og 3 har været med til at finansiere cykelskuret. Vi har allerede haft de første indbrud, så I skal stadig låse jeres cykler når de står i cykelskuret.

Affaldsanlægget der håndterer køkkenaffald via affaldsskakterne gik også itu i starten af 2020. Der gik hul på røret der ligger i jorden ved hjørnet til Netto, og det måtte graves op og udskiftes. Den samlede regning blev på ca. 300.000 kr. til fordeling mellem de 3 ejerforeninger. Jeg fik under stort og langvarigt pres en accept fra vores forsikringsselskab, at de betalte vores andel på ca. 100.000 kr. Dog går den ikke fremover hvis problemet skulle opstå igen. De to andre foreninger får ikke dækket deres regning ifølge dem selv.

Vores budgetterede udgifter holdt som sædvanligt, og totalt set kom vi ud af 2020 med et lille overskud. Vi har stadigvæk en stærk økonomi, en god egenkapital, og en af de laveste ejer bidragssatser i markedet. Og vi behøver ikke at hæve ejer bidraget i år.

I år har vi fået malet trappeopgangene i stueetagen. Derudover skal vi bruge en del penge på af få efterset facaden for manglende fuge, nedslidt fuge eller dårlig indsat fuge. I den forbindelse vil vi også vaske vinduerne til opgangene.

I dag vil jeg gerne slå et slag for at udvise respekt for husordenen og sorteringen i skraldeskuret. For nogle er ligeglade, og det betyder at det ikke er så rart at bo her, som det kunne være. Det er ikke meningen at vi skal vade rundt i skrald i skraldeskuret fordi folk ikke gider at sortere, og det er ikke meningen, at vi ikke kan få en god nats søvn fordi folk larmer og spiller høj musik døgnet rundt.

Der er plads til alle hvis alle følger reglerne og viser mere hensyn. Der er kommet mange nye ejere til det seneste år, og derfor tager jeg nu denne bøn med i årsberetningen. Vi skal hjælpe hinanden, være der for hinanden, og hvis nogen ikke forstår reglerne, skal vi alle hjælpe dem på vej.

Det var en fornøjelse at se at nogle beboere tog initiativ til at rydde op i skraldeskuret, da det så værst ud. Stort tak til dem. Det var ingen fornøjelse, at der blev ringet på min dør ved midnatstid fordi nogle beboere ville have mig til at stoppe andre beboere der larmede. Jeg er ikke politiet.

Nogle beboere har også taget initiativ til sociale arrangementer året rundt, startende med en sommerfest d. 21. august. Det er super godt, og fedt at beboere engagere sig. Jeg håber det binder os bedre sammen, og samtidigt øger respekten for husordenen og skraldesorteringen.

Tak for det seneste år, og jeg håber vi ser så mange som muligt til sommerfesten i år!

Mvh
Brian Rasmussen
Formand for E/F Parkhusene 2 og G/F Parkhusene