

Referat af ordinær generalforsamling i

Ejerforeningen 10 AM Frederiksberg

Afholdt torsdag d. 5. maj 2022 kl. 18.00

på Københavns Professionshøjskole, Nylandsvej 27, 2000 Frederiksberg

Til stede var medlemmer af ejerlejlighed 4, 7, 18, 23, 25, 27, 29, 31, 34, 36, 40, 41, 55, 58, 59, 65, 71, 74, 81, 83, 90, 91, samt 6, 13, 19, 30, 32, 39, 50, 51, 57, 61, 66, 78 og 82 ved fuldmagt, ud af i alt 97 medlemmer, svarende til 1959 ud af 5.356 efter fordelingstal. Fra bestyrelsen deltog formand Marianne Lerdahl Søgaard, næstformand Flemming Nymann og bestyrelsesmedlem Lucas Kromann Bøgehøj Nielsen.

Derudover deltog advokatfuldmægtig Emilie Christiane Skov og administrator Nanna Lihn fra BJØRNSHOLM A/S.

Det blev konstateret, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig og lovligt indvarslet i henhold til vedtægternes § 8 f, hvorefter generalforsamling blev gennemført med dagsorden iht. vedtægternes § 8 e:

- **Valg af dirigent og referent.**

Formand Marianne Lerdahl Søgaard bød generalforsamlingen velkommen og foreslog Emilie Christiane Skov som dirigent og Nanna Lihn som referent, som begge blev valgt.

1. **Formandens aflæggelse af årsberetning og administrators forelæggelse af årsrapport vedrørende regnskab til godkendelse**

Beretningen blev i hovedtræk præsenteret af Marianne Lerdahl Søgaard og er vedlagt referatet som bilag 1. Beretningen er ligeledes at finde i webarkivet på ProBo.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til beretningen, blev den herefter taget til efterretning.

Årsregnskab 2021 blev gennemgået af Nanna Lihn.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, god regnskabsskik for ejerforeninger samt ejerforeningens vedtægter. Revisor vurderer, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt at resultatet er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Foreningens indtægter beløber sig til kr. 1.980.253, mens omkostningerne for året har været kr. 1.397.871. Efter hensættelser kr. 500.000 bliver årets resultat et overskud på kr. 82.382.

De primære afvigelser fra det budgetterede skyldes bl.a. mindre udgifter til el kr. 60.730 mod budgetteret kr. 90.000. Derudover har udgiften til abonnementer og rådgivning kr. 23.385 været markant mindre end budgetteret kr. 56.000, men uden den store afvigelse fra udgiften i 2020 kr. 19.601.

Der er i løbet af året ikke anvendt af de hensatte midler, som derfor stiger med årets hensatte beløb kr. 500.000 fra kr. 2.089.981 i 2020 til kr. 2.589.981 i 2021.

Det resterende overskud for året kr. 82.382 overføres til foreningens egenkapital, som ved udgangen af 2021 andrager i alt kr. 1.110.177.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

2. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelse af den enkelte ejers fællesudgifter

Budgetforslaget for 2022 blev præsenteret af Nanna Lihn.

Med budget 2022 foreslås en uændret opkrævning af fællesudgifter for 2022. Opkrævningen af fællesbidrag til antenne reguleres løbende for at udligne udgiften. Af budget 2022 fremgår også, at generalforsamlingen med budgettet bemyndiger administrator til, ved modtagelse af ændring i betaling til Yousee, straks at ændre denne budgetpost og opkrævning af fællesbidraget til antenne hos den enkelte ejer.

Overordnet er der tale om en fremskrivning af foreningens udgifter i forhold til regnskab 2021.

Med udgangspunkt i de budgetterede indtægter og udgifter budgetteres der for 2022 med et overskud på kr. 582.382, hvoraf kr. 500.000 foreslås hensat til fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

3. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder

Bestyrelsen orienterede om de planlagte større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen:

- Udskiftning af vandrør, loftsplader og evt. faldstammer

Til at fremlægge projektets omfang havde bestyrelsen inviteret ejendommens faste VVS'er, Lars Højgaard fra Højgaard VVS.

Der har gennem de senere år været utætheder på vandrørene, og foreningen ser ind at skulle udskifte vandrør og loftsplader inden for en relativt kort årrække.

Projektet kommer udover udskiftning af vandrør til også at omfatte udskiftning af loftsplader i stueplan, hvor de nuværende plader (som muligvis kan indeholde asbest) foreslås udskiftet med træbetonplader.

Projektet vil udføres i etaper, så generne for de enkelte lejligheder begrænses til en kortere periode. Dette gøres ved at lukke ned for separate vandstrengene og skiftevis for lejlighederne på for- og bagside af bygningen. I kortere perioder vil beboerne skulle benytte toiletvogne i gården.

Foreningen kan i samme omfang overveje også at udskifte faldstammer, eller alternativt coate de nuværende for at forlænge deres levetid. Eventuel udskiftning af faldstammer vil forlænge det samlede projekts varighed.

Orienteringen om udskiftning af vandrør, loftsplader og eventuelt faldstammer skal for nuværende udelukkende ses som en *orientering*. Bestyrelsen arbejder videre med projektet og indhenter flere tilbud samt forslag til finansiering, som vil blive præsenteret foreningens medlemmer på en fremtidig generalforsamling. Projektet er ikke til opstart eller udførelse i 2022.

På baggrund af orienteringen blev der udtrykt et ønske om at overveje en stigning i fællesudgifterne for på den måde allerede nu at begynde opsparingen til projektet.

4. Forslag fra medlemmer

I henhold til vedtægternes § 8 litra g skal forslag være indgivet til bestyrelsen senest den 1. april for at kunne behandles på generalforsamling.

a. Ændring af vedtægter

Forslaget stilles af bestyrelsen.

Dirigenten startede med at orientere om, at forslaget ikke kunne vedtages på generalforsamlingen da det kræver vedtagelse med 2/3 efter fordelingstal på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige stemmer er repræsenteret jf. foreningens vedtægter § 8 d.

Bestyrelsen præsenterede og motiverede forslaget, som også var sendt ud med indkaldelsen. Forud for generalforsamlingen var der ligeledes indkaldt til og afholdt beboermøde med mulighed for at stille spørgsmål og kommentere på de foreslåede ændringer. Der deltog i alt fire medlemmer på beboermødet, samt tre fra bestyrelsen.

Der blev udtrykt en bekymring for den foreslåede tilføjelse af § 10 Digital generalforsamling idet der var et stort ønske om så vidt muligt altid at afholde generalforsamlinger fysisk. Bestyrelsen og administrator orienterede om, at § 10 udelukkende skal ses som en mulighed og sikkerhed for at generalforsamlinger fremadrettet kan afholdes lovligt i henhold til vedtægterne – også i tider med forsamlingsforbud eller lignende.

Generalforsamlingen blev enige om at revidere første afsnit i § 10, så det nu lyder ”Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde, såfremt der udstedes forsamlingsforbud af myndighederne.”

Derudover blev der spurgt ind til det nye § 22 Bod og § 23 Eksklusion. Emilie Christiane Skov kunne orientere om, at paragrafferne er hentet fra de nye normalvedtægter for ejerforeninger og at indholdet allerede tidligere har fremgået af foreningens muligheder. *Muligheden* for at ekskludere skal ses som en sikkerhed for foreningens medlemmer og anvendes kun yderst sjældent og i nødstilfælde.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til forslaget, blev de nye vedtægter sat til afstemning hvor samtlige fremmødte med fordelingstal 1959 stemte for forslaget. Men idet dette ikke var nok til at udgøre 2/3 efter det samlede fordelingstal på i alt 5.356, var forslaget således kun foreløbigt vedtaget.

Dirigenten kunne herefter orientere om, at forslaget er vedtaget med 2/3 ud af de fremmødte stemmer, hvilket betyder, at forslaget skal op på en ekstraordinær generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter nærværende generalforsamling. Såfremt 2/3 af de repræsenterede stemmer på den ekstraordinære generalforsamling stemmer for forslaget, er det endeligt vedtaget jf. foreningens vedtægter § 8 d.

b. Uddybning af husorden

Forslaget stilles af Beate Stampe, Nordre Fasanvej 66, 05 52.

Beate Stampe motiverede kort forslaget og behovet for en uddybning og stramning af den nuværende husorden særligt i relation til støj og larm i ejendommen.

Ændringsforslagene var fremsendt med indkaldelsen og blev diskuteret blandt de fremmødte.

Herefter blev hvert enkelt af de fem ændringsforslag sat til afstemning, hvor resultatet blev:

Punkt 1: Efter fordelingstal 438 stemmer mod, 1408 stemmer for, 56 stemmer blank.
Punkt 1 blev vedtaget.

Punkt 2: Efter fordelingstal 832 stemmer mod, 958 stemmer for, 112 stemmer blank.
Punkt 2 blev vedtaget.

- Punkt 3: Efter fordelingstal 1557 stemmer mod, 233 stemmer for, 112 stemmer blank.
Punkt 2 blev ikke vedtaget.
- Punkt 4: Efter fordelingstal 669 stemmer mod, 1121 stemmer for, 112 stemmer blank.
Punkt 4 blev vedtaget.
- Punkt 5: Efter fordelingstal 266 stemmer mod, 1524 stemmer for, 112 stemmer blank.
Punkt 5 blev vedtaget.

En revideret udgave af husorden vil blive uploadet og være tilgængelig i foreningens webarkiv på ProBo. Ydermere vil bestyrelsen sørge for at hænge gældende regler vedr. tidsrum for støj på ejendommen op på foreningens fælles opslagstavle.

c. Omlægning af gårdhave

Forslaget stilles af Anne Dorthe Hessellund, Nordre Fasanvej 62, 03 32.

Anne Dorthe Hessellund motiverede kort forslaget med udgangspunkt i det materiale, som også var sendt ud med indkaldelsen.

Generelt var der opbakning til projektet, men behov for et mere gennemarbejdet projekt, både hvad angår en mere detaljeret plan og økonomien i projektet, for at generalforsamlingen kan tage stilling til projektets udførelse. Anne Dorthe Hessellund gik herefter med til at trække forslaget på baggrund af den manglende gennemarbejdelse og pris.

Der var generelt en udbredt holdning til at der skal gøres noget ved foreningens gård, hvilket førte til nedsættelse af et gårdudvalg, som vil arbejde videre med projektet. Gårdudvalgets medlemmer er: Anja Berglund, Nordre Fasanvej 62, 05 51, Emilie Mortensen, Nordre Fasanvej 62, 01 11 og Flemming Nymann, Nordre Fasanvej 64, 06 63.

Andre som ønsker at være en del af gårdudvalget kan henvende sig til en af ovenstående.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer jf. § 9

Bestyrelsen består af højst 4 medlemmer samt to suppleanter. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen jf. vedtægternes § 9 a 1. og 2. Suppleanterne vælges for 1 år ad gangen.

Flemming Nymann og Casper Søgaard var begge på valg, hvor sidstnævnte allerede forud for generalforsamlingen havde meddelt, at han ikke modtager genvalg. Lucas Kromann Bøgehøj Nielsen udtræder ligeledes af bestyrelse grundet salg.

Flemming Nymann modtog genvalg, mens Anette Amundsen, Nordre Fasanvej 64, 05 51 stillede op og ligeledes blev valgt.

6. Valg af suppleanter jf. § 9

Karsten Jensen, Nordre Fasanvej 62, 02 22 var pr. 1. marts 2022 udtrådt som suppleant til bestyrelsen. Michael Grønlund, Nordre Fasanvej 62, 01 11, og Sune Valdemar Blohm, Nordre Fasanvej 60, 06 63, blev begge valgt som suppleanter til bestyrelsen.

Den samlede bestyrelse inkl. suppleanter ser herefter således ud:

Marianne Lerdahl Søgaard

Nordre Fasanvej 62, 01 13

På valg i 2023

Flemming Nymann	Nordre Fasanvej 64, 06 63	På valg i 2024
Anette Amundsen	Nordre Fasanvej 64, 05 51	På valg i 2024
Michael Grønlund, suppleant	Nordre Fasanvej 62, 01 11	På valg i 2023
Sune Valdemar Blohm, suppleant	Nordre Fasanvej 60, 06 63	På valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer sig selv jf. vedtægternes § 9, stk. 4.

7. Valg af statsautoriseret revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev enstemmigt genvalgt.

8. Eventuelt

a. Rengøring af loftsvinduer og glastag på altaner

Der blev udtrykt et ønske om rengøring af loftsvinduer og glastag på de øverste altaner, samt en generel vedligeholdelse.

Til dette kunne bestyrelsen orientere om, at de allerede er på opgaven.

b. Vedligeholdelse af vinduer

Flere ejere har udfordringer med, at deres vinduer ikke kan stå åbne, eller at der ikke er opsat krog eller lignende til at holde vinduerne.

Bestyrelsen kunne til dette informere om, at håndværkerne der tidligere har været involveret i projektet generelt ikke har været samarbejdsvillige eller behjælpelige med at få de sidste hængepartier på plads. Der arbejdes stadig på at få dem til at udbedre de sidste mangler.

I forbindelse med forestående vinduesprojekter med bl.a. maling og vedligeholdelse er foreningen ikke bundet af den samme kontrakt som ved udskiftningen af de første vinduer.

c. Vedligeholdelsesplan

Der blev stillet spørgsmål til om bestyrelsen følger vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen kunne hertil informere om, at de tager højde for de projekter, som fremgår af planen men at de samtidig vil sørge for at genbesøge den og evt. følge op.

d. Elevator

Bestyrelsen orienterede om, at elevatorerne har lovpligtig eftersyn hvert 3. år. Ved seneste eftersyn i april 2022 fik foreningen et påbud, som skal efterkommes. Det forventes at udgiften til udbedringen ligger i omegnen af kr. 120.000 plus moms, som vil blive dækket af det afsatte beløb til løbende vedligeholdelse.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af formanden og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dato:

Dato:

Emilie Christiane Skov
Dirigent

Marianne Lerdahl Søgaard
Bestyrelsesformand

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.

Marianne Lerdahl Søgaard

Som Bestyrelsesformand
På vegne af E/F matr.nr. 10 AM Frederiksberg (113)
PID: 9208-2002-2-265304826637
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 17:14:00
Underskrevet med NemID

NEM ID

Emilie Skov

Som Dirigent
RID: 77201849
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2022 kl.: 09:28:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 9fe5bczgMJS247777579

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.