

## REFERAT

### E/F Mathildevej 12-16A – ekstraordinær generalforsamling

Mødested: DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg  
Mødedato: Torsdag den 1. februar 2018, kl. 19.00  
Fremmødte: Der var repræsenteret 38 (heraf 13 ved fuldmagt) af foreningens 59 lejligheder, svarende til 39 af ejendommens i alt stemmeberettigede 59 fordelingstal.  
Repræsenteret: Kundechef Jesper Rydahl Pedersen, DEAS A/S, administrator Pernille Kellberg Jakobsen, DEAS A/S, Michael Andersen og Philippe Gary fra Falkon  
Referent: Pernille Kellberg Jakobsen, DEAS A/S

### Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Ændring af vedtægterne
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen
4. Valg af suppleanter til bestyrelsen
5. Rørprojekt

#### 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S som dirigent og referent. 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 punkt om rørprojekt, som krævede simpelt flertal, men ikke punktet ændring af vedtægterne, som krævede kvalificeret flertal.

#### 2. Ændring af vedtægterne

Forslag til ændring af vedtægter.

Forslagene indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslagene kan vedtages såfremt det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter såvel antal som fordelingstal. Der var ikke nok fremmødte til at vedtage forslaget på den ekstraordinære generalforsamling, som kræver 39 fremmødte efter antal og 40 fremmødte efter fordelingsstal.

- a) Ændring af § 8:

#### Ny tekst til vedtægternes § 8:

Stk. 1: Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2-4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter.

Valgbare som formand, er ejer, som bor i en ejerlejlighed i ejendommen. Valgbar som medlem er **[det af de 2 forslag, der vælges indsættes]**. Som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter kan vælges højst én person pr. lejlighed.

Stk. 2: (uændret)

Stk. 3: Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer inkl. formanden ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med ny formand indtil først kommende generalforsamling.

Formanden motiverede forslaget og dirigenten gennemgik ændringerne. En ejer spurgte hvorfor lejere ikke kunne vælges til bestyrelsen. Dette er som følge af privat ejendomsret og lejere har umiddelbart ikke den samme økonomiske interesse som børn i forældrekøbte lejligheder.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	30 ejere svarende til 31 fordelingstal.
Imod stemte:	5 ejere svarende til 5 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	1 ejer svarende til 1 fordelingstal.

Der var efter afstemning nogle ejere som havde misforstået hvad der blev stemt om, og dette ændrede deres stemmer. Der var ikke indvendinger fra generalforsamlingen mod at resultatet blev ændret ved håndsoprækning. Herefter blev resultatet følgende:

For stemte:	27 ejere svarende til 28 fordelingstal.
Imod stemte:	8 ejere svarende til 8 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	1 ejer svarende til 1 fordelingstal.

Forslag a) 1:

Bestyrelsen udgøres af 2-4 medlemmer foruden formanden. Heraf kan op til 2 af medlemmerne samt 1 af suppleanterne udgøres af medlemmers myndige børn, som bor i en forældrekøbt ejerlejlighed i ejendommen.

Forslaget, som krævede simpelt flertal, blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	27 ejere svarende til 28 fordelingstal.
Imod stemte:	9 ejere svarende til 9 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	0 ejere svarende til 0 fordelingstal.

Det blev aftalt at teksten omkring suppleanter præciseres inden afstemning på den kommende generalforsamling.

Forslag a) 2 blev derfor ikke sat til afstemning.

### **Ny tekst til vedtægternes § 8 er herefter:**

*Stk. 1: Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2-4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter.*

*Valgbare som formand, er ejer, som bor i en ejerlejlighed i ejendommen. Valgbar som medlem kan op til 2 af medlemmerne samt 1 af suppleanterne udgøres af medlemmers myndige børn, som bor i en forældrekøbt ejerlejlighed i ejendommen. Som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter kan vælges højst én person pr. lejlighed.*

*Stk. 2: (uændret)*

*Stk. 3: Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer inkl. formanden ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med ny formand indtil først kommende generalforsamling.*

Bestyrelsen skal jf. vedtægterne § 2 stk. 4 indkalde til ekstraordinær generalforsamling, som skal afholdes inden 14 dage. Forslaget kan her vedtages såfremt det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer efter såvel antal som fordelingstal. Generalforsamlingen godkendte at forslaget bliver medtaget på den ordinære generalforsamling som afholdes i april 2018.

b) Ændring af § 16, stk. 3:

**Ny formulering § 16, stk. 3:** *I tilfælde af udlejning, uanset længde på lejemål, påhviler det udlejeren til stadighed at gøre bestyrelsen bekendt med sin adresse, e-mail samt telefonnummer.*

Dirigenten gennemgik ændringerne og forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	36 ejere svarende til 37 fordelingstal.
Imod stemte:	1 ejer svarende til 1 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	0 ejere svarende til 0 fordelingstal.

Bestyrelsen skal jf. vedtægterne § 2 stk. 4 indkalde til ekstraordinær generalforsamling, som skal afholdes inden 14 dage. Forslaget kan her vedtages såfremt det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer efter såvel antal som fordelingstal. Generalforsamlingen godkendte at forslaget bliver medtaget på den ordinære generalforsamling som afholdes i april 2018.

c) Ændring af § 12:

**Ny tekst til vedtægterne § 12: Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (Grundfond)**

*Når det begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal, skal der til bestrielse af de fællesudgifter, jfr. § 9, stk. 2. oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med minimum 10 pct. af de årlige ordinære fællesbidrag ekskl. varme. Opsparingen tilhører ejerforeningen, og den enkelte ejer kan ikke disponere herover.*

*Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.*

Dirigenten gennemgik ændringerne og forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	35 ejere svarende til 36 fordelingstal.
Imod stemte:	1 ejer svarende til 1 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	1 ejer svarende til 1 fordelingstal.

Bestyrelsen skal jf. vedtægterne § 2 stk. 4 indkalde til ekstraordinær generalforsamling, som skal afholdes inden 14 dage. Forslaget kan her vedtages såfremt det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer efter såvel antal som fordelingstal. Generalforsamlingen godkendte at forslaget bliver medtaget på den ordinære generalforsamling som afholdes i april 2018.

### 3. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Der var ikke nogle ejere som ønskede at træde ind i bestyrelsen, så der blev ikke valgt nogen nye medlemmer til bestyrelsen.

### 4. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Der var ikke nogle ejere som ønskede at træde ind i bestyrelsen som suppleant, så der blev ikke valgt nogen nye suppleanter til bestyrelsen.

### 5. Rørprojekt

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Formand Marianne Kim Jørgensen motiverede forslaget.

Projektet består af relining af faldstammer, opdatering af vandbeholderne i kælderens samt udskiftning af brugsvandsrør.

I forbindelse med opsætning af de nye rør, får stuelejligheder ført rørene i henhold til gældende regler. De lejligheder der på nuværende tidspunkt på eget initiativ har tilsluttet deres rør direkte gennem gulvet i bad/toilet ned til rørføringen i kælderområde vil således få ændret deres rørføring.

Reetablering af nedsænket loft, nedtagne rørkasser og nedtagne fliser sker for den enkelte ejers egen regning.

Lejligheder på 4. sal får tilbud om at få etableret nedsænket loft i køkkenet, fordi varmtvandsrøret vil skulle trækkes hen under loftet ind til lejligheden tv/th. Bestyrelsen har valgt denne løsning for at undgå at have 3 lodrette rør, hvor der nu er 2 lodrette rør placeret i køkkenbordet.

Arbejdet varer omkring 1 måned i hver lejlighed. Mens der arbejdes i opgangen kan badet i lejlighederne ikke benyttes. Toiletter afmonteres når nødvendigt om dagen og påmonteres igen hver eftermiddag ved arbejdsdagens ophør. Beboerne kan således bruge deres eget toilet om natten. Til toiletbesøg i løbet af dagen og til bad, vil der blive opstillet toiletvogn med 5 kabiner indeholdende wc og bad. Der vil være 10 lejligheder ad gangen, der deles om disse. For gangbesværede sættes der tørklosetter op inde i beboernes lejligheder, som de kan benytte hele dagen. Alle faciliteter rengøres af entreprenørs underleverandør.

Når rørene fjernes, vil der ikke være vand inde i lejlighederne. Der opsættes koldt- og varmtvandshane på hver etage på bagtrappeopgangen hvor der kan hentes vand med en spand.

Når der skal arbejdes i opgangen, er det meget vigtigt, at håndværkerne kan komme ind i alle lejlighederne, som er varslet. Ellers kan arbejdet ikke udføres. Nøgler afleveres til viceværten. Nøgleboks opsættes i opgangene.

Beboere kan reetablere lofter, rørkasser mm når den nye installation er afleveret og entreprenøren har udbedret alle fejl og mangler.

Der blev stillet afklarende spørgsmål. Der blev spurgt ind til udgiften til reetablering i de enkelte lejligheder. Falkons bud var, at udgiften ville udgøre omkring 10.000 kr. ekskl. moms alt efter hvor meget arbejde der skal laves i den enkelte lejlighed. Alle 60 lejligheder er forskellige og det er derfor ikke muligt at give et fælles estimat.

Usikkerheden omkring udgiften til reetablering hos nogle af ejerne fyldte meget. Dirigenten og bestyrelsen besluttede derfor at afslutte diskussionen med to muligheder; at suspendere generalforsamlingen eller gå til afstemning om rørprojektet. Ved håndsoprækning var der et lille flertal for en afstemning.

Herefter blev forslag 1 sendt til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	15 ejere.
Imod stemte:	19 ejere.
Hverken for eller imod stemte:	2 ejere.

Forslag 1 faldt.

Herefter blev forslag 2 sendt til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	22 ejere.
Imod stemte:	12 ejer.
Hverken for eller imod stemte:	2 ejere.

Forslag 2 blev dermed vedtaget.

Projektet sættes i gang hurtigst muligt. Ejerne vil blive informeret omkring opstart og vil modtage tidsplan for arbejdet i de enkelte opgange. Der startes i opgang 12. Efter generalforsamlingen har Falkon vurderet, at det måske vil være mere hensigtsmæssigt at starte i opgang 16A.

Ejere opfordres til at sende deres mail adresse til formand Marianne Jørgensen, [mkj.dkeu@gmail.com](mailto:mkj.dkeu@gmail.com). Bestyrelsen vil gerne kunne informere direkte og lynhurtigt til beboerne, i de måneder byggeriet omkring nye rør pågår, til dem det direkte vedrører, i forbindelse med byggeri eller adgang til lejlighederne/kælder- og loftrum. Bestyrelsen kommer ikke til at sende nyhedsbreve ud via mail, den generelle information vil stadig tilflyde ejerforeningens hjemmeside, som alle opfordres til jævnligt at tjekke. Varsling af adgang sendes/afleveres skriftligt til de enkelte ejere.

Ejere vil modtage brev fra DEAS A/S når projektet er afsluttet og byggeregnskab er udarbejdet. Her vil der fremgå oplysning omkring det endelige beløb der skal indbetales samt den endelige ydelse på delta-

gelse i fælleslån. Man kan vælge at indbetale beløbet kontant, ellers deltager man automatisk i fælleslånet.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:45.

-----

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens tegningsregler.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

# 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.”

## Pernille Kellberg Jakobsen

### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:84733139

IP: 194.255.14.130

2018-02-15 16:10:08Z

NEM ID 

## Marianne Kim Jørgensen

### Formand

På vegne af: EF Mathildevej 12-16A

Serienummer: PID:9208-2002-2-673089112169

IP: 5.186.123.208

2018-02-15 21:38:59Z

NEM ID 

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](mailto: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>