



København, 14. juli 2022

Ejendomsnummer 8-330

REFERAT

E/F Mathildevej 12-16A – ordinær generalforsamling

Mødested: I haven Mathildevej 14A, 2000 Frederiksberg.
Mødedato: 29. juni 2022, kl. 18:30
Fremmødte: Der var repræsenteret 24 af foreningens 57 lejligheder, repræsenterende 26 af ejendommens i alt stemmeberettigede 59 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2021.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af 2 nye medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsesformand Marianne Kim Jørgensen bød velkommen og foreslog Henrik Fardrup fra DEAS A/S som dirigent og referent, der blev enstemmigt valgt. Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet samt beslutningsdygtig i dagsordens punkter. Et medlem fremhævede at generalforsamlingen ikke var afholdt som nævnt i særvedtægtens § 3 i marts eller april måned. Dette blev taget til efterretning, men ændrede ikke på dirigentens konstatering af at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.

Formanden aflagde bestyrelsens årsberetning punkt for punkt, vedlægges nærværende referat. Afslutningsvis oplyste formand Marianne Kim Jørgensen, at hun efter mange års arbejde i bestyrelsen nu ønsker at give stafetten videre til andre i ejerforeningen. Et medlem ytrede tak for Mariannes store indsats gennem årene. Medlemmer spurgte ind til den forventede tidsplan for det kommende murer- og renoveringsprojekt af opgange. Bestyrelsen oplyste, at den for nuværende ikke kendes, men at de er budlagt i 2022. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S gennemgik årsregnskab for 2021. Regnskabet viste et negativt resultat på 232.050,00 kroner. Underskuddet var foreslået finansieret med træk på ejerforeningen egenkapital, der herefter pr. den 31. december 2021 udgør 581.038,00 kroner. Herefter blev årsregnskab 2021 enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2022.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2022. Budgettet indeholdt en foreslået stigning i bidrag til fællesudgifter fra 553.275,00 til 675.000,00 kroner svarende til en samlet stigning på 121.725,00 kroner. Denne stigning opkræves med tilbagevirkende kraft pr. 1. august 2022. Det fremlagte budget for 2022 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

BUDGET	NOTE	2022
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		675.000
Øvrige indtægter	1	<u>78.500</u>
INDTÆGTER I ALT		753.500
UDGIFTER		
Bidrag til andre foreninger	2	20.000
Forbrugsafgifter	3	159.500
Forsikringer og abonnementer	4	86.500
Ejendomsdrift	5	180.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		72.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	102.900
Løbende vedligeholdelse		97.600
Større vedligeholdelsesarbejder	7	407.750
Hensættelser		3.000
Renteudgifter	8	<u>8.000</u>
UDGIFTER I ALT		1.137.250
DRIFTSRESULTAT		<u><u>-383.750</u></u>
RESULTATDISPONERING		
Overført resultat (egenkapital)		<u>-383.750</u>
DISPONERET I ALT		<u><u>-383.750</u></u>

NOTER TIL BUDGET

2022

1 Øvrige indtægter	
Boligleje	43.500
Vaskeriindtægter	35.000
Andre indtægter	0
Øvrige indtægter i alt	78.500
2 Bidrag til andre foreninger	
Bidrag til vejlaug	20.000
Bidrag til andre foreninger i alt	20.000
3 Forbrugsafgifter	
Grundskyld	3.500
El-forbrug	36.000
Vand	0
Renovation	120.000
Forbrugsafgifter i alt	159.500
4 Forsikringer og abonnementer	
Ejendomsforsikring	40.000
Service - Dansk Brandteknik	2.500
Service - elektrolyse	12.500
Service - vaskerimaskiner	22.000
Kabel TV	8.000
Internet	1.500
Forsikringer og abonnementer i alt	86.500
5 Ejendomsdrift	
Lønudgift	55.000
AER bidrag	0
Ejendomsservice og trappevask	77.000
Anden renholdelse	10.000
Skadedyrsbekæmpelse	2.000
Vaskekort	0
Materialeudgifter og anskaffelser	8.000
Drift af fællesarealer	3.000

Drift af vaskeri	25.000
Ejendomsdrift i alt	180.000
6 Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse	15.400
Energimærke	0
Revisor	16.000
Ingeniør, teknisk bistand	10.000
Anden konsulent	0
Forbrugsregnskaber	32.000
Gebyrer mv.	6.000
Kontorartikler	1.000
Porto	5.000
Arbejdsdag/havedag	4.000
Mødeudgifter	13.000
Gaver og repræsentation	500
Øvrige administrationsomkostninger i alt	102.900
7 Større vedligeholdelsesarbejder	
Overført fra grundfond	-400.000
Murreparationer	400.000
Vedligeholdelsesplan	24.000
Udskiftning linoleum 6 opgange	348.750
Ny særvedtægt	35.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	407.750
8 Renteudgifter	
Renteudgifter, bank	8.000
Renteudgifter i alt	8.000

5. Behandling af indkomne forslag.

a. Medlemsforslag om opførelse af et skur åbent/lukket.

Da forslaget ikke var konkret nok omkring placering samt anvendelse blev det sat til afstemning om at pålægge bestyrelsen at arbejde videre hermed for på sigt at denne kan stille et konkret forslag, der kan stemmes ja eller nej til på en ordinær generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b. Medlemsforsalg om opsætning af et gyngestativ i et hjørne af gården.

Da forslaget ikke var konkret nok, blev forslaget sat til afstemning om at pålægge bestyrelsen at arbejde videre hermed for på sigt at denne kan stille et konkret forslag, der kan stemmes ja eller nej til på en ordinær generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

c. Bestyrelsen stiller forslag om ny særvedtægt:

Forslag om ny særvedtægt var udsendt sammen med indkaldelsen til ejerforeningens medlemmer til behandling på den ordinære generalforsamling. I tilknytning hertil ønskede bestyrelsen at generalforsamlingen skulle tage stilling til om nedenstående tre bestemmelser fremadrettet skal være en del af den nye særvedtægts bestemmelser:

(A) § 17: Bestyrelsens kommunikation med ejerne.

(B) § 27: Ejernes vedligeholdelsespligt, udskiftning af hoveddøre ingen krav om parvis ens.

(C) § 32: Nedlæggelse af kakkelovn i alle lejligheder ved ejerskifte.

Forslag (A) opnåede følgende stemmer efter antal og fordelingstal:

For stemte: 24 efter antal og 26 efter fordelingstal.

Imod stemte: 0 efter antal og 0 efter fordelingstal.

Hverken for eller imod stemte: 0 efter antal og 0 efter fordelingstal.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt såvel efter antal som efter fordelingstal blandt de fremmødte medlemmer.

Forslag (B) opnåede følgende stemmer efter antal og fordelingstal:

For stemte: 24 efter antal og 26 efter fordelingstal.

Imod stemte: 0 efter antal og 0 efter fordelingstal.

Hverken for eller imod stemte: 0 efter antal og 0 efter fordelingstal.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt såvel efter antal som efter fordelingstal blandt de fremmødte medlemmer.

Forslag (C) opnåede følgende stemmer efter antal og fordelingstal:

For stemte: 23 efter antal og 25 efter fordelingstal.

Imod stemte: 1 efter antal og 1 efter fordelingstal.

Hverken for eller imod stemte: 0 efter antal og 0 efter fordelingstal.

Forslaget blev vedtaget med mere end 2/3-dele såvel efter antal som efter fordelingstal blandt de fremmødte medlemmer.

Forslag om ny særvedtægt med vedtagelse af ovennævnte bestemmelser opnåede følgende stemmer såvel efter antal som efter fordelingstal blandt de fremmødte medlemmer:

For stemte: 23 efter antal og 25 efter fordelingstal.

Imod stemte: 1 efter antal og 1 efter fordelingstal.

Hverken for eller imod stemte: 0 efter antal og 0 efter fordelingstal.

Da de afgivne stemmer ikke udgjorde mindst 2/3-dele af de stemmeberettigede såvel efter antal som fordelingstal men mere end 2/3-dele blandt de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som fordelingstal skal ny generalforsamling afholdes inden 14 dage. På denne kan forslaget vedtages endeligt med 2/3-dele af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

6. Valg af formand for bestyrelsen.

Formand Marianne Kim Jørgensen var ikke på valg men ønskede at trække sig fra bestyrelsen efter mange års tro tjeneste for at give stafetten videre.

Thomas Frilund Jacobsen – bestyrelsesmedlem – ønskede at stille op som formand.

Thomas blev enstemmigt valgt med applaus uden modkandidater. **(På valg i 2024)**

7. Valg af 2 nye medlemmer til bestyrelsen.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S oplyste forsamlingen, at bestyrelsesmedlem John Bloxham Thorstrup var på valg og ønskede genvalg. Herudover var der en ledig post, nu hvor Thomas Frilund Jacobsen var valgt som formand. Joachim Brauner Bay Simonsen ønskede at stille op som medlem af bestyrelsen. Begge blev enstemmigt genvalgt og valgt med applaus.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S oplyste forsamlingen suppleant Søren Hedegaard var på valg i 2022 samt at han ønskede at genopstille.

Da der ingen modkandidater var blev Søren Hedegaard enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Thomas Frilund Jacobsen (formand)	(på valg i 2024)
John Bloxham Thorstrup (medlem)	(på valg i 2024)
Joachim Brauner Bay Simonsen	(på valg i 2024)
Trols Wad (medlem)	(på valg i 2023)
Mads Pajbjerg (medlem)	(på valg i 2023)

Suppleanter:

Søren Hedegaard	(på valg i 2024)
Lene Mikkelsen	(på valg i 2023)

9. Valg af revisor.

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt som revisor.

10. Eventuelt.

Et medlem påpegede at varmen fortsat var tændt. Dette tog bestyrelsen til efterretning.

Et medlem spurgte ind til om udluftningen i tørrekælderens var i funktion. Dette tog bestyrelsen til efterretning og vil tilse installationen.

Dirigenten kunne herefter konstatere at dagsordenens indhold var udtømt og lukkede derfor generalforsamlingen kl. 19:50.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Velkommen

Nogle af årets opgaver

Raftehegnet er udskiftet langs nr. 12-14, og det pyntede gevaldigt, tak til John og Thomas, som selv har stået for dette med hammer og søm! Rampe, nye dørpatroner til alle yderdøre, energimærke der holder 10 år er også blevet ordnet i år.

En gentagelse fra sidste år: Oprydning på fællesarealer på loft og i kælder sørger vi løbende for. Men vi henstiller kraftigt til, at man IKKE stiller såkaldte løse genstande. De bidrager ikke til noget som helst positivt.

Annemarie indkaldte sidste år til dannelse af et haveudvalg. Det består af Annemarie, Lene og alle andre, der har lyst til at få indflydelse. Det blev nævnt sidste år, og det skal nævnes igen. Annemarie og Lene har gjort et stort arbejde for at skabe et hyggeligt spiseligt bed for små og store.

Vi opfordrer til, at alle respekterer, at vi alle deles om høsten, så alle kan få glæde af en håndfuld bær eller krydderurter i ny og næ.

Vi har igen igen forsøgt at indhente et fornuftigt tilbud på reparation af mørtel ml. murstenene på delområder af gård- og gadefacade. Nu er det pga. stigende materiale- og håndværkerpriser temmelig umuligt, at få et fair udarbejdet tilbud. Når arbejdet bliver udført, vil ejendommens brandmure også blive eftersat og hvis nødvendigt repareret.

Pt. har vi en lille sag omkring vores nye varmtvandsbeholder i fyrkælderen, som Guldager, der står for serviceeftersyn af fyrkælderen, mener har rust dannelser. Jeg mener en beholder, der er under 5 år gammel og har 15 års garanti bør fungere, og at ejendommen ikke skal pålægges udgifter i denne forbindelse. Vi ser hvor sagen ender. Der vil blive foretaget et syn af beholderen, og derefter vurderet, hvad der skal gøres.

Ja reparation af mørtel og mure, og rust i en helt ny vandbeholder – eller er det bare kalk ? det er nogle af de opgaver, der opstår på en ejendom og som havner på bordet hos bestyrelsesmedlemmerne. De skal håndteres, og nogle opgaver løser vi selv, til andre tilkaldes eksperter i form af rådgivende ingeniører.

Indboforsikring

I har forhåbentlig alle en indboforsikring. For nyligt nedbrændte en hel ejendom lige her i nærheden. Det er heldigvis rigtig sjældent, at det går så galt, hvor alle ejerne skal genhuses. Jeg har talt med vores forsikringsmægler hos Willis om hændelsen. Mange private indboforsikringer dækker genhusning i en årrække. Nogle dækker i et år. Hvilket ikke er nok til, at et helt hus skal genopføres da det kan tage op til 3 år. I kan med fordel tjekke jeres forsikring og spørge, hvor mange år I har ret til betalt genhusning. Jeg har erfaret, at ALKA og IF dækker genhusning UDEN årsbegrænsning.

Denne oplysning vil blive lagt op på ejendommens hjemmeside. Her ligger som bekendt en hel del relevant information.

Vedtægtsændringer

Bestyrelsen har, som omtalt på sidste års GF, 3 ændringsønsker til vedtægterne.

Da vi nu har haft et ekstra år til at forberede disse, falder det sammen med, at vi opdaterer de samlede vedtægter til en nutidig version. Et sæt standardvedtægter med vores særpunkter indskrevet.

Derfor er de 3 emner sat ind rundt omkring. Dette gennemgås jf. punkt 5 i dagsordenen.

Kommende opgaver

Pr. 2022 er det for en ejendom som vores, blevet obligatorisk at have en Vedligeholdelsesplan, så vi har fået vores rådgivende ingeniører fra Falkon til at udarbejde en Tilstandsrapport.

Rapporten indeholder en lang liste, så projekterne står i kø. Men i rapporten er også taget alt med, både nødvendige opgaver og kosmetiske.

Den nye bestyrelse vil som det første arbejde med en prioritering af opgaverne, så de vigtigste områder tages først, for eksempel reparation af mørtel ml. murstene samt mindre sætningsrevner, der skal armeres.

For at komme i mål med at udarbejde et budget i forbindelse med den store vedligeholdelsesplan, skal der indhentes priser. Nogle af dem har vi allerede fået konkrete overslag på i løbet af det sidste års tid. Nogle priser er angivet som estimater i Tilstandsrapporten.

Økonomi

De sidste 2 år har vi gnavet af ejenkapitalen, som var ret høj i forhold til, hvad der er normen for en ejendom med vores budget. Vores ejenkapital og Grundfond har det fint, og med en god vedligeholdelsesplan, kan fællesudgifterne formentlig holdes på nuværende niveau eller evt. med en mindre stigning afhængig af prisudviklingen i byggeriet generelt. Vores omverden er hårdt ramt, også byggesektoren, om dette kan komme os til gode i løbet af de næste par år som "købere" af "håndværkere" vil tiden vise.

Årets havedag

Annemarie vil indkalde til årets havedag, hvor I alle er velkomne og hvor vi kan dyrke det gode naboskab med masser af hygge og masser af skvalderkål.

Tak fordi I er mødt op i vores dejlige have endnu engang. I aften slutter en ca. 25årig æra for mig, når jeg stopper i bestyrelsen. Jeg er glad for at kunne give stafetten videre til de nuværende medlemmer af bestyrelsen, I er et godt hold. Jer der melder jer ind i aften kan glæde jer.

29. juni 2022

Nanni

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Henrik Fardrup

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:65990404

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-07-14 05:57:04 UTC

NEM ID 

Thomas Frilund Jacobsen

Formand

På vegne af: E/F Mathildevej 12-16A

Serienummer: PID:9208-2002-2-211238402605

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-07-19 07:56:19 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: O43WD-XEQ4L-ZSQZ2-0X6TE-8KZFH-SCU7Z

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 tidsstempelt 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>