

REFERAT

E/F Mathildevej 12-16A – ordinær generalforsamling

Mødested: DEAS, gæstekantinen, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.
Mødedato: 10. maj 2023, kl. 19:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 21 af foreningens 57 lejligheder, repræsenterende 22 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 revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag efter § 10.
6. Forelæggelse af budget for 2023 til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år
8. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
9. Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsesformand Thomas Frilund Jacobsen 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. Dirigenten anmodede generalforsamlingen om bemyndigelse til at fremrykke punkt nummer 5 "Forslag" til behandling inden bestyrelsens beretning af hensyn til de to indbudte gæster fra Dines Jørgensen & Co. A/S, der havde afgivet tilbud på renovering af gadefacade og kældergennemgang, jf. bestyrelsens forslag nummer 2. Dette tilsluttede generalforsamlingen sig.

2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.

Formanden aflagde bestyrelsens årsberetning punkt for punkt, vedlægges nærværende referat. Formanden kom blandt andet ind på at finansiering/betaling af trappeopgangsprojektets udgifter er blevet udskudt til først at finde sted i løbet af 2023, bestyrelsesmedlem John Bloxham Thordrup havde gennem året besvaret en hel del mails fra de enkelte medlemmer, gennemgang af økonomien og overholdelse af budgetrammer sker løbende, den nyligt udfærdigede vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport danner nu grundlag for fremtidige

budgetlægninger, den nuværende vicevært stopper ved udgangen af september måned, bestyrelsen er i færd med at finde ny egnet kandidat.

Et medlem ytrede ønske om muligheden for at få stillet maling til egen hoveddør til rådighed, så denne kunne blive malet ved egen kraft, da dette arbejde ikke var omfattet af trappeopgangsprojektet. Dette noterede bestyrelsen sig.

Et medlem efterlyste en tilmeldingsvejledning til E-boks.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S gennemgik årsregnskab for 2022. Regnskabet viste et negativt resultat på 9.181,00 kroner. Underskuddet var foreslået finansieret med træk på ejerforeningens egenkapital, der herefter pr. den 31. december 2022 udgør 571.857,00 kroner. Herefter blev årsregnskab 2022 enstemmigt godkendt. Henlæggelser til vedligeholdelse var forøget med årets indbetaling stor 283.200,00 kroner og udgør herefter 1.353.189,00 kroner pr. den 31. december 2022. Et medlem roste bestyrelsen for den prioritering af nødvendige arbejder.

Årsregnskab 2022 blev enstemmigt godkendt af de fremmødte.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Medlemmerne havde modtaget kopi af den udfærdigede tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan, der i 2023 til dels danner grundlag for bestyrelsen forslag til igangsætning af større vedligeholdelsesarbejder i 2023. **Planen blev enstemmigt godkendt.**

5. Forslag efter § 10.

Forinden behandling af de fire forslag fra bestyrelsen fik repræsentanterne fra Dines Jørgensen & Co. A/S Rådgivende Ingeniører FRI ordet. Via en powerpointpræsentation blev budget renovering af gadefacade og kældergennemgang belyst. Budgetrammen udgør 2.876.550,00 kroner og indeholder 20 % afsat til uforudsete udgifter samt diverse arbejder på gårdfacaden, der kan udføres fra lift. Projektet omfatter blandt andet at samtlige fuger i gadefacaden fuges om, karnapper renses for alger og vinduer i fællesarealet gennemgås af en snedker. Projektet hvis det vedtages forventes igangsat i uge 20 (ultimo maj måned) og forventes afsluttet ved udgangen af august måned 2023. De enkelte ejere vil få mulighed for egen regning af tilkøbe vedligeholdelse af egne vinduer eller udskiftning til nye. Arbejderne skal bestilles direkte hos entreprenøren, der er Lundbæk Hansen pr. mail mh@lundbaekhansen.dk. Pris for vedligeholdelse anslås til 2.700,00 kroner + moms pr. vindue og 14.500,00 + moms pr. vinduesudskiftning.

Der fremkom enkelte spørgsmål fra forsamlingen, de blev besvaret. Formand Thomas Frilund Jacobsen takkede repræsentanter for deres fremmøde og medvirken til at forklare omfanget af bestyrelsens forslag nummer to.

Bestyrelsens fire forslag var følgende:

- 1:** Forslag om at opgive opgørelse af skur i haven – vedtaget på forrige generalforsamling.
- 2:** Forslag om at igangsætte renovering af gadefacade, nye hovedtrapper, kældergangen og de mest kritiske dele af gårdfacaden med tilhørende finansieringsforslag.
- 3:** Forslag om at forøge medlemmernes indbetaling til "grundfonden" med 300,00 kroner pr. måned pr. fordelingstal.
- 4:** Forslag om at overføre 150.000,00 kroner fra grundfonden til egenkapitalen.

Ad 1: Formand Thomas Frilund Jacobsen motiverede kort baggrunden for bestyrelsens forslag om at opgive opførelse af et skur i haven. Arbejderne var på sidste års generalforsamling blevet godkendt, men set i lyset af behov for igangsætning og finansiering af andre og mere nødvendige vedligeholdelsesarbejder bør disse træde forud for opgørelsen af et skur.

Forslaget blev **vedtaget** med stort flertal blandt de fremmødte. Opførelse af et skur i haven er dermed opgivet.

Ad 2: Formand Thomas Friland Jacobsen motiverede kort baggrunden for forslaget tilblivelse. Med udgangspunkt i Bilag 1 ønsker bestyrelsen generalforsamlingens bemyndigelse til på vegne af ejerforeningen at indhente tilbud, forhandle og efter bestyrelsen skøn indgå aftale med en entreprenør om renovering af gadefacaden, nye hovedtrapper, kældergangen og de mest kritiske dele af gårdfacaden herunder antage fornøden rådgivningsbistand, således at Renoveringen kan igangsættes og gennemføres.

Omkostningerne andragende op mod 3 mio. kroner til renoveringen afholdes af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, idet en del af omkostningerne efter bestyrelsen skøn kan afholdes af grundfonden (udgifter over 2.7 mio. kroner). Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale om byggelån/mellemfinansiering og fælleslån til finansiering af Renoveringen stor op til 3 mio. kroner, således, at ejerforeningens medlemmer kan vælge mellem at deltage i et fælleslån eller indfri deres andel kontant. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage rimelige skøn i forbindelse med Renoveringen og finansieringen. Forventet ydelse med fordelingstal 1 skønnes at ville udgøre ca. 365,00 kroner pr. måned. Kontant indfrielse efter fordelingstal vil udgøre ca. 51.000,00 kroner.

Forslaget blev **vedtaget** med stort flertal blandt de fremmødte.

Ad 3: Formand Thomas Frilund Jacobsen motiverede kort baggrund for forslaget tilblivelse. Med udgangspunkt i udfærdigede tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan står det klar, at ejendommen har nået en alder hvor behov for vedligeholdelse er nødvendig. For at undgå at skulle optage lån til finansiering af fremtidige vedligeholdelsesarbejder foreslår bestyrelsen derfor, at de enkelte ejer indbetaler et forøget bidrag på 300,00 kroner pr. måned pr. fordelingstal til "grundfonden" – hensættelser til vedligeholdelse gældende fra og med 1. juni 2023.

Forslaget blev **vedtaget** med stort flertal blandt de fremmødte.

Ad 4: Formand Thomas Frilund Jacobsen motiverede kort baggrunden for forslagets tilblivelse. For at have en bedre kapital til dækning af ejerforeningen driftsudgifter ønskede bestyrelsen generalforsamlingens godkendelse af, at der overføres 150.000,00 fra "grundfonden" – hensættelser til vedligeholdelse til ejerforeningen egenkapital. Ejerforeningen er mødt med uforudsete udgifter til asfaltarbejder (pålæg fra kommunen) samt at trappeopgangsprojektet forventes at blive ca. 86.000,00 kroner dyrere.

Forslaget blev **vedtaget** med stort flertal blandt de fremmødte.

6. Forelæggelse af budget for 2023 til godkendelse.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S gennemgik i forlængelse af punkt 4 bestyrelsens budgetforslag for 2023. **Det fremlagte budget for 2023 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:**

BUDGET	NOTE	2023
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		675.000
Øvrige indtægter	1	82.000
Renteindtægter	2	0
INDTÆGTER I ALT		757.000
UDGIFTER		
Bidrag til andre foreninger	3	20.000
Forbrugsafgifter	4	170.500
Forsikringer og abonnementer	5	85.000
Ejendomsdrift	6	193.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		73.500
Øvrige administrationsomkostninger	7	112.500
Løbende vedligeholdelse		99.000
Større vedligeholdelsesarbejder	8	350.000
Hensættelser		3.500
Renteudgifter	9	0
UDGIFTER I ALT		1.107.000
DRIFTSRESULTAT		-350.000

NOTER TIL BUDGET 2023

1 Øvrige indtægter	
Boligleje	42.000
Vaskeriindtægter	40.000
Andre indtægter	0
Øvrige indtægter i alt	82.000
2 Renteindtægter	
Renteindtægter, andet	0
Renteindtægter i alt	0

3 Bidrag til andre foreninger	
Bidrag til vejlaug	20.000
Bidrag til andre foreninger i alt	20.000
4 Forbrugsafgifter	
Grundskyld	3.500
El-forbrug	43.500
Renovation	123.500
Forbrugsafgifter i alt	170.500
5 Forsikringer og abonnemeter	
Ejendomsforsikring	42.000
Service - Dansk Brandteknik	3.000
Service - elektrolyse	10.000
Service - vaskerimaskiner	20.000
Kabel TV	8.500
Internet	1.500
Forsikringer og abonnemeter i alt	85.000
6 Ejendomsdrift	
Lønudgift	55.000
AER bidrag	0
Ejendomsservice og trappevask	95.000
Anden renholdelse	0
Skadedyrsbekæmpelse	0
Vaskekort	0
Materialeudgifter og anskaffelser	8.000
Drift af fællesarealer	10.000
Drift af vaskeri	25.000
Ejendomsdrift i alt	193.000
7 Øvrige administrationsomkostninger	
Andre adm.honorarer DEAS A/S	0
Godtgørelse til bestyrelse	20.000
Revisor	16.500
Ingeniør, teknisk bistand	10.000
Anden konsulent	0
Forbrugsregnskaber	35.000
Gebyrer mv.	10.000
Kontorartikler	1.000
Porto	5.000

Arbejdsdag/havedag	4.000
Mødeudgifter	10.000
Tab på udestående fordringer	0
Gaver og repræsentation	1.000
Øvrige administrationsomkostninger i alt	112.500

8 Større vedligeholdelsesarbejder

Overført fra grundfond	-650.000
Vedligeholdelsesplan	0
Ny særvedtægt	0
Renovering af opgange	1.000.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	350.000

9 Renteudgifter

Renteudgifter, bank	0
Renteudgifter i alt	0

7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Nuværende formand Thomas Frilund Jacobsen er først på valg i 2024.

8. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.

Mads Pajbjerg var på valg. Troels Wad var på valg men også fraflyttet ejerforeningen.

Tidligere suppleant Søren Hedegaard ønskede at stille op som medlem af bestyrelsen. Lise Telcs, der ikke var fremmødt fysisk, havde over for formanden tilkendegivet ønske om at stille op som medlem af bestyrelsen.

Begge blev enstemmigt nyvalgt.

9. Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.

Lene Mikkelsen var på valg og ønskede at genopstille.

Da Søren Hedegaard netop var valgt som medlem af bestyrelsen, var der en ledig post.

Niels Toft ønskede at stille op som suppleant til bestyrelsen.

Begge blev genvalgt og nyvalgt med applaus.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Thomas Frilund Jacobsen (formand)	(på valg i 2024)
John Bloxham Thordrup (medlem)	(på valg i 2024)
Joachim Brauner Bay Simonsen	(på valg i 2024)
Søren Hedegaard	(på valg i 2025)
Lisa Telcs	(på valg i 2025)

Suppleanter:

Lene Mikkelsen
Niels Toft

(på valg i 2025)
(på valg i 2024)

10. Valg af revisor.

Der var genvalg af Statsautoriserede Revisionspartnerselskab Grant Thornton.

11. Eventuelt.

Krav til kompetencer i forbindelse med ansættelse af ny egnet vicevært blev drøftet. Forsamlingen tilkendegav behovet for at vedkommende er til stede på matriklen, at vedkommende har håndværksmæssige evner samt at vedkommende på det menneskelige og personlige plan er i stand til at kommunikere med beboerne.

Bestyrelsesmedlem John Bloxham Thordrup henstillede til at hundeejere ikke lufter deres husdyr gården/haven, da det er i strid med gældende husorden og til stor gene for de beboere, der ønsker at tage ophold i haven.

Et medlem ytrede ønske om at oprette en facebook-side hvor beboere kunne slå alt mellem himmel og jord op. Der var mange delte meninger hertil. Andre medlemmer ytrede holdning om at en blog på foreningshjemmesiden ville være en bedre løsning, så det sker i et lukket forum.

Dirigenten kunne herefter konstatere at dagsordenens indhold var udtømt og lukkede derfor generalforsamlingen kl. 20:54.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.
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 registeret, 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: 217.195.xxx.xxx

2023-05-15 11:42:25 UTC

NEM ID 

Thomas Frilund Jacobsen

Formand

På vegne af: E/F Mathildevej 12-16A

Serienummer: 4b0c56a2-78c2-49f2-a7a0-ac6cac6d7c79

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-05-15 12:05:41 UTC

Mit  

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>