

Referat af ordinær generalforsamling 2021**i E/F Frøbels Allé 1-7 Ewaldsensvej 8-12.****Afholdt tirsdag den 24. august kl. 19.00.**

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det forløbne år
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse, herunder forelæggelse af budget for Haveudvalget til godkendelse.
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder valg af medlemmer til Haveudvalget.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Valg af administrator.
- 11) Eventuelt.

Formand Peter L. Madsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt 26 lejligheder (heraf 11 ved behørig fuldmagt) ud af 70 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, og med et samlet fordelingstal på 269 ud af 715.

Ad 1. Valg af dirigent

Finn Träff og Steffan Hansen fra Cobblestone A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Dirigenten henviste til den med indkaldelsen fremsendte beretning, der også er vedlagt nærværende referat, idet bestyrelsen ikke ønskede at knytte yderligere kommentarer til beretningen.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål til beretningen, blev denne efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Finn Träff kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2020.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et positivt resultat på kr. 210.723 (heraf kr. 200.700 afsat til Grundfonden).

Ad 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Der er ikke udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan hvorfor punktet frafaldt.

Foreningens nuværende vedligeholdelsesplan kan findes via foreningens Cloude løsning på www.cobblestone.dk. Her kan man bl.a. også se relevante dokumenter i form af referater, vedtægter mv.

Ad 5. Forslag

A. Forslag om at bestyrelsen bemyndigelse til at bruge kr. 90.000 inkl. moms til ny metaltrappe i varmecentral.

Peter L. Madsen redegjorde for motivet til forslaget fremsættelse og oplyste herunder bl.a. om de gamle metaltrapper i varmecentralen er meget nedslidte efter over 80 års brug og bør af sikkerhedsmæssige grunde udskiftes således, at varmecentralen og tilhørende pulterrum bliver sikker at bruge for både håndværkere og beboerne.

Varmecentralen har i forbindelse med kælderrumsprojektet fået udvidet anvendelse, idet flere beboere nu har fået udleveret nøgle til indgangsdøren for at få adgang til de nye pulterrum i et af de nedlagte brændselsrum. Adgang til pulterrummene foregår via nedstigning ad en gammel nedslidt metaltrappe til varmecentralens forreste rum og herefter skal man anvende endnu en gammel nedslidt og vakkelvorn metaltrappe for at komme op i de tidligere brændselsrum, hvoraf det ene nu er indrettet med 4 pulterrum. Det andet nedlagte brændselsrum anvendes til vinteropmagasinering af havemøbler, grill m.m.

Ved at montere en metalrampe fra indgangsdøren direkte til de nævnte nedlagte brændselsrum bliver passage til og fra rummene med diverse møbler og andre større ting sikre for beboerne.

Formanden gjorde opmærksom på de store prisstigninger på metal og dirigenten anslag, at en stigning i pris ville kunne accepteres inden for 30 % af forslaget pris.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev forslag A sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Udgiften kan finansieres over ejerforeningens egenkapital eller Grundfonden.

B. Forslag om bemyndigelse til at bestyrelsen bruger op til 54.000 inkl. Moms på reparation af gulvet i varmecentralen.

Peter L. Madsen redegjorde for motivet til forslaget fremsættelse og oplyste herunder bl.a. at gulvet i varmecentralen i mange år har været en sikkerhedsrisiko at betræde og trænger stærkt til at blive repareret, idet det er fyldt med store huller. Hvis ikke gulvet bliver repareret er det formentlig kun et spørgsmål om tid før, at nogen kommer til skade.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på opgaven, der samlet set løber op i ca. kr. 37.000, hvis gulvet kan repareres uden at skulle hugges op og lægges på ny. I modsat fald vil den samlede pris være op til ca. kr. 54.000.

Ophugning og fjernelse af den gamle skorstenskanal er inkluderet i anførte priser og vil give mere frirum i varmecentralen.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev forslag B sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Udgiften kan finansieres over ejerforeningens egenkapital eller Grundfonden.

C. Forslag om at bestyrelsen bemyndigelse til at bruge kr. 270.000 inkl. moms på udskiftning af stigstrengsventilerne på fjernvarmerørene i kældergangene m.m.

Da der er fundet asbest i isoleringen om fjernvarmerørene foreslår bestyrelsen tillige, at den bemyndiges til at bruge de nødvendige midler på at inddæmme asbesten.

Bestyrelsen har et foreløbigt overslag på kr. 45.000 + moms, men forventer at kunne præsentere generalforsamlingen for et konkret tilbud.

Peter L. Madsen redegjorde for motivet til forslaget fremsættelse og oplyste herunder bl.a. at de gamle fjernvarmevandrør er muligvis lige så gamle som ejendommen og det samme gør sig gældende for stigstrengsventilerne. Mange er tæret i en sådan grad, at flere vvs-folk inkl. vores faste vvs-firma har udtrykt betænkelighed ved at skrue på dem af frygt for, at de skal gå itu. Bestyrelsen har ladet foretage en miljøundersøgelse i kælderområdet og af isoleringen om fjernvarmerørene og det har desværre vist sig, at isoleringen indeholder asbest. Dette skal der tages højde for, når stigstrengsventilerne skal udskiftes og vil kræve indgriben fra specialister inden vvs-folkene går i gang. Frank Mortensen, Østberg VVS, har indvilliget i at lave et meget udførligt uforpligtende tilbud, der er så teknisk specificeret med hensyn til materialernes kvalitet, at det også kan bruges som udgangspunkt til at indhente eventuelle supplerende tilbud. Dette for at sikre, at andre tilbudsgivere ikke springer over, hvor gærdet er lavest og benytter dårligere eller ikke anbefalelsesværdige materialer. Tilbuddet og de foreslåede produkter tager endvidere højde for de forventede installationer af radiatorer på 5. salen.

Bestyrelsen har indhentet et konkret tilbud på opgaven med at inddæmme asbesten i isoleringen, der samlet set løber op i ca. kr. 65.000 + moms (kr. 81.250 inkl. moms), hvilket er en stigning i forhold til det fremsendte overslag, der lød på kr. 45.000 + moms.

I samme forbindelse skal der rengøres for asbest på gulvet. Hertil informerede dirigenten at asbestrensningen hører under normal vedligeholdelse og at dette kan igangsættes via bestyrelsen normale rådighedsbeløb. Der er under budgettet afsat kr. 187.500 til den løbene vedligeholdelse.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev forslag C inkl. prisforøgelsen på inddæmning af asbesten i isoleringen sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Udgiften kan finansieres over ejerforeningens egenkapital eller Grundfonden.

D. Formanden foreslår, at medlemmernes nuværende samlede årlig bidrag til Grundfonden hæves med det dobbelte fra nuværende kr. 200.700 til kr. 401.400.

Peter L. Madsen redegjorde for motivet til forslaget fremsættelse og oplyste herunder bl.a. om det næste store vedligeholdelsesprojekt bliver udskiftning af vinduer og yderdøre, der jf. foreningens vedligeholdelsesplan for 2028 vil løbe op i omegnen af kr. 6 mio. En fordobling af bidraget vil give foreningens medlemmer en god ballast, når den tid kommer. Grundfonden - historie og indestående: Det årlig bidrag til Grundfonden blev på den ordinære generalforsamling den 28. april 2009 hævet fra kr. 42.200,- til kr. 100.000,- "som bidrag til senere finansiering af udskiftning af taget". Vedtægternes bestemmelse om Grundfonden fik ny ordlyd på den ekstraordinær generalforsamling den 14. juni 2011 og samtidig blev det vedtaget, at "Grundfonden kan anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen. Fonden kan alene anvendes til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejde". Bidraget blev hævet igen på den ordinære generalforsamling den 18. april 2013 fra årligt kr. 100.000,00,- til det dobbelte: kr. 200.000 uden yderligere kravspecifikation.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning via stemmesedler. Forslaget blev afvist med en fordelingstal på 133 imod, 10 blanke og 105 for.

Ad 6. Forelæggelse til godkendelse af budget

Finn Træff gennemgik og kommenterede årets budget for 2021.

Efter en kort drøftelse af budgettet blev det sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret negativt årets resultat på kr. 64.700 og uden en stigning i fællesbidraget.

Ad 7 og 8. Valg af bestyrelse, suppleanter og gårdudvalg

Følgende var på valg:

- Constance Ulf-Møller
- Casper Aagaard Madsen
- Derudover var der en ledig plads på 1 år

Efter en afstemning blev følgende valgt til bestyrelsen:

- Constance Ulf-Møller
- Casper Aagaard Madsen
- Elisabeth Bast Laurents

Som suppleanter blev følgende valgt:

- Malte Schack
- Lars Viemose

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- Peter L. Madsen (formand) (på valg i 2022)
- Jesper Kromann-Larsen (på valg i 2022)
- Elisabeth Bast Laurents (på valg i 2022)

- Constance Ulff-Møller (på valg i 2023)
- Casper Aagaard Madsen (på valg i 2023)
- Malte Schack (Suppleant 1) (på valg i 2022)
- Lars Viemose (Suppleant 2) (på valg i 2022)

Til Haveudvalget blev følgende valgt: Zofija Frimand Andersen, Mai Westhoff, Magnus Kromann-Larsen, Andreas Cortsen og Melissa Vetter.

Ad 9. Valg af revisor

Christensen Kjærulff blev genvalgt som revisor.

Ad 10. Valg af administrator

Cobblestone A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 11. Eventuelt

Under eventuelt drøftede generalforsamlingen altaner og opgangenes stand.

Da der ikke var flere emner at drøfte, takkede dirigenten af kl. 20.30.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument

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.

Peter Levring Madsen

Som Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-788814229742

Tidspunkt for underskrift: 02-09-2021 kl.: 12:51:39

Underskrevet med NemID

NEM ID

Finn Henrik Träff

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-025886382272

Tidspunkt for underskrift: 02-09-2021 kl.: 11:17:54

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 85dc74c3wss243119094

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.