

Referat af ordinær generalforsamling i**Ejerforeningen 10 AM Frederiksberg****Afholdt torsdag d. 16. maj 2024 kl. 17.30****på Københavns Professionshøjskole, Nylandsvej 27, 2000 Frederiksberg**

Til stede var medlemmer af ejerlejlighed 7,15,23,24,25,27,29,34,36,53,55,65,68,71,79, 80, 81 og 6,10,11,13,18,19,20,50,58,60, 61, 62 ved fuldmagt, ud af i alt 97 medlemmer, svarende til 1.607 ud af 5.356 efter fordelingstal. Fra bestyrelsen deltog formand Marianne Lerdahl Søgaard, næstformand Flemming Nymann, bestyrelsesmedlem Anette Amundsen og suppleant Michael Grønlund. Derudover deltog Pia Brinch og Frederik Enemark fra BJØRNSHOLM A/S.

Det blev konstateret, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig og lovligt indvarslet i henhold til vedtægternes § 9 f, hvorefter generalforsamling blev gennemført med dagsorden iht. vedtægternes § 9 e:

1. Valg af dirigent og referent.

Formand Marianne Lerdahl Søgaard bød generalforsamlingen velkommen præsenterede bestyrelsen og foreslog derefter Pia Brinch som dirigent og Frederik Enemark som referent. Dette blev enstemmigt vedtaget.

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

Beretningen blev i hovedtræk præsenteret af Marianne Lerdahl Søgaard og Flemming Nymann. Beretningen er vedlagt referatet som bilag, og vil ligeledes være tilgængelig i webarkivet på ProBo.

Der var spørgsmål til vedtægterne og årsagen til den længere proces, hvortil Pia Brinch svarede at advokatsekretær fra BJØRNSHOLM A/S samt kommunen er i drøftelse og er i dialog vedrørende punktet om markiser, idet det er dette punkt der har skabt en længere proces.

Ligeledes var der spørgsmål til hvornår der kommer hynder til de nye havemøbler. Flemming svarede at han er i dialog med leverandøren, og at de forventes leveret i næste uge.

Slutteligt var der spørgsmål til inspektøraftalen og dens omfang. Pia Brinch svarede i samarbejde med bestyrelsen, at inspektørens formål er at samarbejde med ejendommens vicevært og sørge for rekvirering af håndværkere og håndtering af skader. Derudover oplyses det, at inspektørordningen inkluderer en vagttelefon, som giver ejerne mulighed for at kontakte inspektøren 24 timer i døgnet, hvis der skulle opstå nødsituationer der kræver omgående handling.

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

Årsregnskab 2023 blev gennemgået af Pia Brinch.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, god regnskabskik for ejerforeninger samt ejerforeningens vedtægter. Revisor vurderer, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver,

passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt at resultatet er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Foreningens indtægter beløber sig til kr. 2.159.611,00 mens omkostningerne for året har været kr. 1.623.205,00, hvilket resulterer i et overskud på kr. 536.406,00 i årets resultat. Det foreslås at disponere overskuddet med en hensættelse på kr. 500.000,00 til foreningens grundfond og de resterende kr. 36.406,00 foreslås overført til egenkapitalen.

De primære afvigelser fra det budgetterede skyldes bl.a. mindre udgifter til renovation m.v., mindre udgifter til elektricitet samt flere udgifter til vedligeholdelse som primært skyldes reparation af elevator og VVS-arbejde.

Der var spørgsmål til ejendommens forsikring og om denne dækker ved brand. Dette bekræftede Pia Brinch.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

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

Budgetforslaget for 2024 blev præsenteret af Pia Brinch.

Budgetforslaget resulterer i uændret opkrævning til fællesudgifter i forhold til den aktuelle månedlige opkrævning samt et årets resultat på kr. 0,00. Ligeledes foreslås det at opkrævningen til fællesudgifter stiger med pr. 1. januar 2025 med 3%.

Der var spørgsmål til det afsatte beløb lydende kr. 867.000,00 til vedligeholdelsesudgifter og hvad disse skal gå til. Hertil svarede Pia Brinch i samarbejde med bestyrelsen, at disse vil gå til rørprojektet, til maling af vinduer samt andre vedligeholdelsesarbejder der måtte opstå.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

4. Forslag fra bestyrelsen

4.1) Bestyrelsen stiller forslag om etablering af fibernet fra TDC i hver lejlighed under forudsætning af, at installationen er gratis.

Anette præsenterede forslaget og processen ved installationen. TDC vil eje kablerne og trække dem ind i ejendommen og op til ni meter ind i hver lejlighed. Etablering og installation vil være gratis, og det understreges at det er valgfrit om man ønsker det installeret. Dog skal man være opmærksom på, at hvis man ønsker at installere det efterfølgende, vil den nuværende pris være omkring kr. 12.000,00 pr. ejer.

De nuværende kabler til antenne m.v. vil fortsat være i lejlighederne idet fiberkabler udelukkende er til internetforbindelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

4.2) Bestyrelsen stiller forslag om VVS-projekt. Bilag vedlægges indkaldelsen samt lægges i ProBo. Forslaget foreslås finansieret ved at anvende 2.3 mio. kr. af foreningens formue. Den resterende udgift foreslås finansieret ved en byggekredit på op til 8 mio. kr. Ved projektets afslutning finansieres byggekreditten ved ejerens kontantindbetaling eller ved ejerens deltagelse i fælleslån optaget gennem ejerforeningen.

Pia Brinch præsenterede forslaget i samarbejde med bestyrelsen, og fremlagde eksempler på den enkelte ejers månedlige udgift til fælleslån opgjort efter fordelingstal.

En ejer spurgte om årsagen til det af foreningens egenkapital afsatte beløb ikke var større idet foreningens egenkapital. Pia Brinch og bestyrelsen svarede at man ønskede at have noget egenkapital i tilfælde af andre større og pludseligt opståede arbejder. Dog tilføjer Pia Brinch og bestyrelsen, at bestyrelsen vil gøre status i løbet af året og tage stilling til om der kan tages mere af egenkapitalen til projektet. Dette vil i så fald blive sat til afstemning ved næste generalforsamling.

En ejer spurgte om faldstammerne vil blive udskiftet eller strømpføres. Der blev oplyst at faldstammer i kælderen vil blive udskiftet og at der som udgangspunkt vil laves en strømpføring i lejlighederne, men hvis faldstammen er i væsentlig dårlig stand, vil disse også blive udskiftet. Ydermere oplyses det at strømpføring er en hurtig og holdbar løsning, hvorfor dette vælges af hensyn til ejerne og projektets løbetid.

I forbindelse med ovenstående blev der spurgt til toilet og badevogne. Bestyrelsen bekræftede at disse vil blive opsat i gården idet vandet vil være permanent lukket i en uges tid. Den resterende del af projektet kræver ikke permanent lukning for vandet, hvorfor der vil være vand morgen og aften.

Der var spørgsmål til sikkerheden i tilfælde af at entreprenøren går konkurs. Pia Brinch oplyste at der var taget højde for dette idet der vil blive tegnet en entrepriseforsikring.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

5. Forslag fra medlemmer

I henhold til vedtægternes § 9 litra g skal forslag være indgivet til bestyrelsen senest den 1. april for at kunne behandles på generalforsamling.

Der var ingen indkomne forslag.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer jf. § 11

Bestyrelsen består af højst 4 medlemmer samt to suppleanter. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen jf. vedtægternes § 11 a 1. og 2. Suppleanterne vælges for 1 år ad gangen.

Fra bestyrelsen var Flemming og Anette på valg. Begge var villige til genvalg og blev valg af en enig generalforsamling. Herudover ønskede Peter Arvad Larsen og Kim Eskildsen at stille op til bestyrelsen. Peter præsenterede sig selv for generalforsamlingen mens Pia Brinch læste præsentation af Kim op idet han desværre ikke havde mulighed for deltagelse. Da bestyrelsen højst må bestå af fire medlemmer, valgte generalforsamlingen at stemme Peter ind i bestyrelsen. Man ønsker at gøre Kim til suppleant hvis ellers Kim ligeledes ønsker dette.

7. Valg af suppleanter jf. § 11

Michael Grønlund var på valg og ønskede ikke genvalg.

Kim Eskildsen træder ind som suppleant i stedet for Michael.

Den samlede bestyrelse inkl. suppleanter ser herefter således ud:

Marianne Lerdahl Søgaard	Nordre Fasanvej 62, 01 13	På valg i 2025
Flemming Nymann	Nordre Fasanvej 64, 06 63	På valg i 2026
Anette Amundsen	Nordre Fasanvej 64, 05 51	På valg i 2026
Peter Arvad Larsen	Nordre Fasanvej 64, 02 21	På valg i 2026
Kim Eskildsen, 1. suppleant	Nordre Fasanvej 60, 03 33	På valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer sig selv jf. vedtægternes § 11, stk. 4.

8. Valg af statsautoriseret revisor

Revisor blev genvalgt.

9. Eventuelt

- Der blev spurgt til chikanerne som menes skulle væk. Flemming er i dialog med Frederiksberg Beredskab om en ny og lovlig løsning.
- En ejer ønskede at takke bestyrelsen for deres store arbejde gennem året.
- En ejer opfordrede generalforsamlingen til at oplade sine enheder under opsyn idet der er set flere brandtilfælde på grund af lithiumbatterier der overopheder. Anette opfordrer i denne sammenhæng til at man køber originale opladningsdele til trods for den store prisforskel idet disse er mere sikre.

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

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

Dato:

Dato:

Pia Brinch
Dirigent

Marianne Lerdahl Søgård
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

Navnet returneret af dansk MitID var:
Marianne Lerdahl Søgaard
Bestyrelsesformand
På vegne af E/F 10 AM Frederiksberg (113)
ID: e8be80c2-7699-4595-8a77-9ed6b67065b8
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 09:00:31
Underskrevet med MitID



Pia Brinch

Navnet returneret af dansk MitID var:
Pia Skibby Brinch
Dirigent
ID: a58b60e3-a283-4867-8317-01850e12d7f8
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 09:40:58
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ba0d5dpJpYr251866694

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.