

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Våren

Ejerforeningen Våren afholdt ordinær generalforsamling tirsdag 22. juni 2021, kl. 19:00 i selskabslokalerne på Markmandsgade 9, 2300 København S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne foreningsår v/Martin Lohse.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse v/David Brasholt
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag.

Forslag beboer:

Forslag A. Ændring af paragraf 8 stk. 1. Forslagsstiller Jens Spangmose Pedersen

Forslag bestyrelse:

Forslag B. Forslag vedrørende påkøbt carport.

Forslag C. Forslag om installation af fibernet i E/F Våren.

Forslag D. Forslag om stigning i leje for kælderrum.

Forslag E. Forslag om udskiftning og reparation af vinduer og terrassedøre efter behov.

Forslag F. Forslag om at kr. 500.000, - fra opsparing til reparation og udskiftning af vinduer og terrassedøre.

Forslag G. Ny vaskeriordning.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse v/David Brasholt.
7. Valg af formand i lige år, Martin Lohse er pt. Formand.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg er:

David Brasholt for en 2-årig periode.

Inger Larsen for en 2-årig periode.

9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for en 1-årig periode.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

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

På generalforsamlingen var mødt 35 medlemmer personligt, samt 8 medlemmer repræsenteret ved fuldmagt. I fordelingstal var i alt 2230/10.699 mødt og heraf var de 351/10.699 repræsenteret ved fuldmagt.

Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog Pernille Olsen og Gert Sørensen.

Da ejendommen ligger på to matrikler, som ikke formelt er tinglyst som én ejerforening og ikke har sammenlignelige fordelingstal, opgøres stemmetal i forhold til lejlighedernes tinglyste bruttoareal.

Foreningens formand Martin Lohse bød velkommen og gik straks derefter over til dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent blev valgt Pernille Olsen.

Pernille Olsen konstaterede indledningsvist, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle de i henhold til dagsordenen krævede punkter. Dog skulle generalforsamlingen jf. vedtægternes § 3, være afholdt inden udgangen af maj måned, hvilket ikke havde været muligt grundet Covid 19 og forsamlingsreglerne. Generalforsamlingen var enig heri.

Dirigenten konstaterede tillige, at bestyrelsens beretning, årsregnskab for 2020, budget for 2021 samt bestyrelsens forslag alt sammen var udsendt til ejerne.

Gert Sørensen fra Ejendomsadministrationen 4-B blev valgt til referent.

Ad 2. – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne foreningsår v/Martin Lohse

Formand Martin Lohse aflagde årsberetningen for det forløbne år. Beretningen havde været udsendt til ejerforeningens medlemmer sammen med det øvrige materiale.

I beretningen har Martin Lohse oplyst, at han ønsker at udtræde af bestyrelsen og stoppe som formand efter denne generalforsamling, grundet at der ikke var en samlet opbakning i bestyrelsen.

David Brasholt (bestyrelsen) oplyste, at der i bestyrelsen har været uenighed om der skal benyttes nye eller ejendommens gamle håndværkere.

David Brasholt pointerede, at han altid syntes, at medlemmerne i ejerforeningen er gode til at tage godt imod bestyrelsens forslag.

Martin Lohse oplyste yderligere, at gartneren havde sagt op, og at man i den forbindelse har undersøgt priserne for en ny gartner, som prismæssigt ligger mellem kr. 350.000 og kr. 500.000,-.

Sundby Rengøring har herefter fået til opgave at sørge for hækkeklipping, græsslåning samt lugning af bede.

Byens Træpleje står for beskæring af div. træer.

Der var herefter enkelte spørgsmål til beretningen, som herefter blev besvaret og taget til efterretning.

Ad 3. – Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse v/David Brasholt

David Brasholt fra bestyrelsen gennemgik årsregnskabet.

Regnskabet udviste et overskud på kr. 542.510.

Foreningens egenkapital udgjorde herefter kr. 3.786.324, hvoraf kr. 1.224.854 var hensættelser til fremtidig vedligeholdelse af vinduer i 2021.

David Brasholt oplyste, at overskuddet skyldtes, at der ikke var brugt det budgetterede beløb vedrørende vedligeholdelse, som der var afsat.

David Brasholt oplyste, at der igen i år var brugt mange penge på advokatudgifter.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad 4. - Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse v/Martin Lohse

Der er udfærdiget en ny vedligeholdelsesplan, som er udfærdiget af Bang & Beenfeldt.

Den nye vedligeholdelsesplan vil være at finde på E/F Vårens hjemmeside www.vaaren2300.dk, så den er tilgængelig for alle.

Der var spørgsmål til vedligeholdelsesplanen som blev diskuteret, og vedligeholdelsesplanen vil fremadrettet være et arbejdsredskab for bestyrelsen.

Ad 5. – Forslag

Forslag fra Medlemmer.

Forslag A:

Ændring af paragraf 8. stk. 1. Forslagsstiller Jens Spangmose Pedersen.

Jens Spangmose Pedersen har trukket sit forslag tilbage og ønskede ikke at forslaget blev medtaget på generalforsamlingen.

Forslag fra bestyrelsen.

Forslag B:

Forslag vedrørende påkørt carport.

Vores carport blev påkørt af en skraldebil tidligere i år, dette har ødelagt den så meget, at den ikke står til at redde.

Vores forsikring Alm. Brand vil udbetale kr. 246.018,05 inkl. Moms som kontanterstatning.

Mulighed 1: Nedrivning og etablering af parkeringspladser uden tag.

Udgift til at få fjernet den ødelagte carport og etableret ny parkeringsplads uden tag, vil koste (estimeret): 81.250 kr. inkl. moms (26.000 kr. til nedrivning og bortskaffelse 31.000 kr. til genmontering af el, 8.000 kr. til kloak arbejde)

Foreningen ender med 164.768 kr. inkl. Moms, i overskud.

Dette giver plads til andre udgifter i foreningen.

Mulighed 2: Genetablering af carporten

Totalsum inkl. moms 327.580 kr. For genetablering jf. tilbud.

Foreningen skal betale 81.562 kr. inkl. moms.

Martin oplyste, at man fra start havde en forventning om at carportene ville blive genetableret, men forsikringen ikke vil genopføre til nyt på grund af carportenes tilstand og har i stedet for oplyst at man kan få kr. 246.018,05 udbetalt.

Susanne Winther oplyste at når der skulle stemmes om forslaget så skulle det vedtages med 9/10 del da det er en væsentlig forandring af fælles bestanddele. Der blev henvist til normalvedtægtens § 6.

Pernille Olsen oplyste at foreningen benytter de tinglyste vedtægter, og at der derfor skal stemmes Jf. foreningens vedtægter § 2 hvorfor der her kræves at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor.

Jens Lauridsen syntes at det vil være sørgeligt hvis carport skal rives ned og så gerne at den opføres igen.

Jf. foreningens vedtægter § 2, så vil dette være en væsentlig forandring af fælles bestanddele, hvorfor der her kræves at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor for at det kan vedtages.

Ved generalforsamlingen var der kun mødt 43 op med et samlet fordelingstal på 2230 ud af det samlede fordelingstal 10.699 og for at man på generalforsamlingen skulle kunne beslutte noget endeligt skulle der have været mødt 2/3 af det samlede fordelingstal som udgør 7.132, og da der ikke er mødt flere op end et fordelingstal på 2230 så vil afstemningen på generalforsamlingen kun være foreløbig, og skal endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Det var forslag nr. 2 Genetablering af carport der blev sendt til afstemning først da det var det mest vidtgående forslag (og med vidtgående forstås at forslaget ville komme til at koste E/F Våren kr. 81.562 at genetablere carportene mod at forslag nr. 1 som ville give en gevinst til ejerforeningen på kr. 164.768)

Ved forslag nr. 2 var afstemningen som flg.:

29 stemte med et fordelingstal på 1450 Nej, for en genetablering af carporten.

3 undlod at stemme

10 stemte med et fordelingstal på 619, Ja for en genetablering af carporten.

Forslag nr. 2 er derfor foreløbig nedstemt.

Herefter blev forslag nr. 1 Nedrivning og etablering af parkeringspladser uden tag, sat til afstemning ved håndsoprækning, hvor 8 stemte imod, og resten for forslaget

Forslag nr. 1 er derfor foreløbigt vedtaget.

Forslaget tages herefter op på ekstraordinær generalforsamling til endelig beslutning.

Forslag C:

Forslag om installation af Fibernet i E/F Våren

Martin Lohse præsenterede Fiberrådgiver Tem Folmand fra Fiber Teamet A/S som fremlagde forslaget og fortalte flg.:

Vores traditionelle antennekabel er ikke en langtidsholdbar løsning.

Ejerforeningen har nu en god mulighed for at få installeret fibernet gratis, og ejerforening vil herefter fremtidssikret med hensyn til internet.

Alle teleselskaber og udbydere er i dag enige om, at fibernet er den teknologi, der nu afløser kobberinstallationer over hele landet.

Selve aftalen indeholder flg.:

- Alle husstande får etableret fibernet
- Helt frivilligt om man vil benytte fibernet og bestille et produkt
- Man vælger selv mellem flere kendte udbydere som f.eks. Kviknet, Gigabit, Telenor m.fl.
- Det forventes at en 1000/1000 Mbit hastighed vil koste ned til kr. 249-279,- /md.

Der skal ikke betales for installering i lejlighederne, men kun betales for gravearbejde mellem ejendommen, og det vil koste kr. 98.500, - inkl. moms.

Der var spørgsmål til Tem Folmand, som alle blev besvaret.

Forslaget blev herefter sendt til afstemning.

For forslaget 15. Blanke stemmer 2. Imod forslaget 22.

Forslaget er herefter nedstemt.

Forslag D:

Forslag om stigning i leje for kælderrum.

Forslaget blev fremlagt af bestyrelsen, som oplyste at priserne på kælderrum ikke er steget de sidste 10-15 år. Bestyrelsen forslår derfor en stigning i lejen for kælderrum som oplyst i forslaget.

Der var enkelte spørgsmål til forslaget, som herefter blev sat til afstemning.

Der var 3 forslag, som der kunne stemmes om, hvor forslag A var det mest vidtgående.

Der blev stemt som følge for forslag A.

For forslaget 15, imod forslaget 14 og 14 stemte blank.

Forslag A blev derfor vedtaget.

Forslag E og F:

E Udskiftning og reparation af vinduer og terrassedøre efter behov

F 500.000 kr. fra opsparing til reparation og udskiftning af vinduer og terrassedøre.

Forslaget blev motiveret af bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyste at der har været en del uenighed om hvordan opgaven skal udføres vedrørende vedligeholde/udskiftning af vinduer.

Bestyrelsen har fået lavet en gennemgang af vinduer hvor alder på vinduer er opgjort og ud fra det har 2 rådgivningsfirmaer lavet forslag hvor der udskiftes til træ-/alu vinduer.

Dette projekt er dyrt og sammenlignet med, at der er nogle der har nye vinduer og nogle der har gamle vinduer, så har man i bestyrelsen være uenig i hvad der skulle foreslås til generalforsamlingen.

Bestyrelsen oplyste at vinduer jf. rådgivningsfirmaet skal vedligeholdes hvert 5 år, men det er ikke sket og det er en af årsagerne til at vinduer og døre nu er i dårlig forfatning.

Der var forslag på, om det ikke var en god ide at lade maleren vurdere hvor det er muligt at male vinduer/døre og hvor det ikke er, og så sætte tømrer/snedker på opgaven og hvis ikke vinduer og døre kan repareres, at de så udskiftes.

Efterfølgende var der enighed i bestyrelse om at trække deres forslag E og F.

Bestyrelse spurgte herefter til om generalforsamling ville have at bestyrelsen skulle arbejde videre på projekt om udskiftning af vinduer ældre end 15 år.

Tilkendegivelser var der 18 der stemte for og 12 der stemte imod.

Bestyrelsen vil herefter arbejde videre med projektet.

Der var enighed i salen om, at dette arbejde ikke skal stoppe vedligeholdelsen af maling vinduer og døre, da der er vedligeholdelse der skal gøres nu.

Forslag G:

Ny vaskerimodel i E/F Våren

Forslaget blev motiveret at Casper Egelund.

Casper oplyste, at der var problemer med at nye tilflyttere ikke kunne komme ind i vaskerordningerne og i den forbindelse, er bestyrelsen kommet med forslaget om at sløjfe de nuværende vaskerordninger og opkøbe de maskiner der er nu og så købe eller lease yderligere vaskemaskiner så alle kunne benytte vaskemaskiner og tørretumbler i blokkene.

Der var spørgsmål i salen, om bestyrelsen havde undersøgt hvor stort problemet egentligt var, at det ville give god mening, at man havde tal på hvor mange der ikke havde mulighed for at komme ind i en ordning.

Det blev oplyst, at der tidligere havde været vaskeri konferencer, hvor dem der stod for vaskerierne, samledes og diskuterede de forskellige problemstillinger.

Der var forslag til, at der blev lavet fællesregler for vaskerierne.

Bestyrelsen ønskede ikke, at forslaget skulle til afstemning, men ville undersøge det yderligere og fremlægge et nyt forslag til næste generalforsamling.

Ad 6. – Forelæggelse af budget til godkendelse v/Davis Brasholt

David Brasholt gennemgik budgettet for 2020.

Vedrørende udskiftning af døre/vinduer som i budgettet udgør kr. 500.000, - udgår, da det var en del af forslag F, som blev trukket tilbage. Der vedlægges nyt budget.

Det blev oplyst at strengt nødvendige opgaver skal udføres i 2021.

Der var efterfølgende enkelte spørgsmål til budget, som blev besvaret af David Brasholt.

Generalforsamlingen godkendte budgettet samt den planlagte stigning på 1 % pr. 1. januar 2022.

Ad 7. – Valg af formand i lige år

Martin Lohse var ikke på valg, men ønskede at udtræde i utide af bestyrelsen.

Der skulle derfor vælges en ny formand for 1 år.

Bestyrelsen foreslog David Brasholt for 1 år.

Generalforsamlingen tilsluttede sig dette, og David Brasholt blev herefter valgt for 1 år.

Ad 8. – Valg af medlemmer til bestyrelsen.

David Brasholt og Inger Larsen er på valg er på valg for en 2-årig periode.

Da David er valgt som formand for 1 år, skal der derfor vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.

Mette Krogh meddelte, at hun gerne ville opstille til bestyrelsen for en 2-årig periode.

Inger Larsen ønskede genvalg for en 2-årig periode.

Generalforsamlingen tilsluttede sig dette.

Ad 9. – Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for en 1-årig periode

Der skulle vælges 2 nye suppleanter til bestyrelsen.

Susanne Winther var interesseret i at genopstille som suppleant. Susanne Winther blev valgt som 1. suppleant.

Det var ikke muligt at finde en 2. suppleant på generalforsamlingen.

Herefter sammensætter bestyrelsen sig således:

David Brasholt	Formand	På valg 2022
Kecia Bæk Hurbertus	Bestyrelsesmedlem	På valg 2022
Kasper Egelund	Bestyrelsesmedlem	På valg 2022
Inger Larsen	Bestyrelsesmedlem	På valg 2023
Mette Krogh	Bestyrelsesmedlem	På valg 2023
Susanne Winther	Bestyrelsesmedlem	På valg 2022

Ad 10. – Valg af revisor

Inforevision blev genvalgt som revisor.

Ad 11. - Eventuelt

Kecia Bæk Hubertus fra bestyrelsen spurgte til om bestyrelsen skulle arbejde videre med forslag vedrørende udskiftning af døre og vinduer i indgangspartierne.

Alle syntes at bestyrelsen skulle arbejde videre og komme med et oplæg til næste generalforsamling.

Kecia Bæk Hubertus spurgte om bestyrelsen ligeledes skulle arbejde videre med projekt vedrørende isolering af kælder mod stuelejlighederne.

Alle syntes ligeledes, at bestyrelsen skulle arbejde videre og komme med et oplæg til næste generalforsamling.

Det blev dog oplyst, at man tidligere havde arbejdet med projekt om isolering af kælder mod stuelejlighederne samt fra loftet til de øverste lejligheder, uden at der havde været tilslutning til det.

Der var spørgsmål til om det ville være en god ide at beboere i ejerforeningen med håndværksmæssig baggrund talte sammen med bestyrelsen for at hjælpe, hvis der er brug for det. Det kunne evt. ske via Våren avisen.

Det blev oplyst, at der havde været tyveri i kældrene, og at man derfor skulle sørge for, at dørene ikke står åbne.

Information omkring Probo. Gert Sørensen fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S oplyste, at de have fået et nyt informationssystem som beboerne kunne anvende, når man skal bruge forskellige dokumenter i ejerforeningen såsom referater, regnskaber, budgetter fra generalforsamlinger mv.

Det er også muligt at benytte ejerforeningens hjemmeside via Probo samt at kommunikere indbyrdes beboerne imellem.

Systemet har også en opslagstavle, hvor det er muligt at lægge oplysninger ind, så alle kan se det.

Derfor opfordrer Gert Sørensen alle til at oprette sig i Probo, og hvis der skulle være nogle, som ikke allerede er oprettet i Probo, kan de kontakte Gert Sørensen, så vil han sørge for, at der bliver udsendt invitation til Probo igen.

Der var ikke yderligere emner under eventuelt.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent: Pernille Olsen

Som formand: Martin Lohse

Referatet er underskrevet digitalt.

Bilag 1 – Beretning

Bilag 2 – Budget 2021

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.”

Inger Sofie Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-932060678153

IP: 13.51.xxx.xxx

2021-07-21 14:07:57Z

NEM ID 

Kecia Bæk Hubertus

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-059572654028

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-07-21 14:09:48Z

NEM ID 

Casper Egelund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-012887647108

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-07-23 16:18:36Z

NEM ID 

David Brasholt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-939641206240

IP: 185.212.xxx.xxx

2021-07-27 07:28:57Z

NEM ID 

Martin Lohse

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-351873984284

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-07-31 19:40:21Z

NEM ID 

Gert Sørensen

Referent

Serienummer: CVR:14832246-RID:42809141

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-08-02 16:55:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 35GXH-14QN4-A1VED-YGEOK-83GE6-BMXEP

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>