

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Våren

Ejerforeningen Våren afholdt ordinær generalforsamling tirsdag 31. maj 2022, kl. 19:00 i Sundbykirken, Lodivej 9, 2300 København S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne foreningssår v/David Brasholt.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse v/David Brasholt
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag.
Forslag bestyrelsen:
Forslag A. Vinduer og dørudskiftning samt tagreparation.
Forslag B. Slidlag

Forslag medlemmer:
Forslag C. Individuel aflæsning af forbrug varme v/Kecia Hubertus
Forslag D. Terrassen foran Florensvej 15 st. th. og Backersvej 51 st. v/Kecia Hubertus.
Forslag E. Isolering af etageadskillelsen mellem kælderloft og stuen v/Kecia Hubertus
Forslag F. Etablering fibernet v/Martin Lohse
Forslag G. Lys ved garager v/Henrik Walter.
Forslag H. Sandkasse og gyngestativ v/Mette Krogh
Forslag I. Tørrestativ ved Florensvej 13, Optegning af p-område/plads v/Birgitte Dalsgaard.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse v/David Brasholt.
7. Valg af formand i lige år, David Brasholt er pt. Formand.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
På valg er:
David Brasholt for en 2-årig periode.
Kasper Egelund for en 2-årig periode.
Susanne Winther 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 47 medlemmer personligt, samt 7 medlemmer repræsenteret ved fuldmagt. I fordelingstal var i alt 3.003/10.699 mødt og heraf var de 418/10.699 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 David Brasholt 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. Generalforsamlingen var enig heri.

Dirigenten konstaterede tillige, at bestyrelsens beretning, årsregnskab for 2021, budget for 2022 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 forenings år v/David Brasholt

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

David oplyste yderligere, at YouSee havde opsagt den nuværende aftale, og at der nu var indgået en ny aftale hvor ejerne stadig har mulighed for at opsige YouSee grundpakken såfremt man ønsker det.

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 underskud på kr. 197.179,-.

Foreningens egenkapital udgjorde herefter kr. 3.589.145,-, hvoraf kr. 1.224.854 var hensættelser til fremtidig vedligeholdelse af vinduer i 2022.

David oplyste, at udgifterne til fortov var blevet noget dyre i forhold til den først oplyste pris af rådgiver, men inden arbejdet blev igangsat af entreprenøren, blev der oplyst en ny pris, som blev overholdt.

David oplyste, at Sundby rengøring var blevet udskiftet som gartner og at Gribskov anlægsgartner firma var valgt som nyt firma.

Der var enkelte spørgsmål til regnskabet, som alle blev besvaret af bestyrelsen.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

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

Dirigenten oplyste at det var et fast punkt til dagsordenen.

Casper fra bestyrelsen oplyste, at der ikke var noget nyt til vedligeholdelsesplanen udfærdiget af Bang & Beenfeldt og at den kunne findes på E/F Vårens hjemmeside hvor den er tilgængelig.

Vedligeholdelsesplanen vil fremadrettet blive benyttet som arbejdsredskab for bestyrelsen.

Ad 5. – Forslag

Forslag fra Bestyrelsen.

Forslag A:

Vindues og dørudskiftning samt tagreparation v/bestyrelsen.

Byens Byggerådgivning A/S v/ Lucas Grandahl Schmidt og Thomas Eriksen var indbudt til generalforsamlingen for at de kunne gennemgå og besvare spørgsmål til materialet som var udfærdiget og som ligeledes var udsendt til generalforsamlingen.

Byens Byggerådgivning A/S fortalte lidt om virksomheden og om hvordan de havde udfærdiget materialet.

Materialet udviste en kategorisering af vinduerne i ejerforeningen hvor de var delt op i alder og tilstand, da det har vist sig at vinduer med samme år på bagen er i forskellig stand alt efter om de er opsat på nord- eller sydside.

Lucas og Thomas oplyste at de havde brugt ca. 6 måneder på at udføre gennemgangen og at de havde beskrevet samtlige vinduer og døre i ejerforeningen.

De oplyste også at de havde været inde i ca. 20-25 lejligheder for at besigtige de forskellige slags vinduer, som der er opsat i ejerforeningens lejligheder.

Susanne Winter oplyste at det er det dyreste tidspunkt i mange år at få skiftet vinduer, på grund af prisstigninger på materialer og arbejdsløn og spurgte Lucas fra Byens Byggerådgivning om der ikke var fare for at projektet kunne blive dyrere. Lucas fra Byens Byggerådgivning oplyste at så snart priserne var kontraheret med entreprenørerne, ville priserne ikke ændre sig.

Det blev oplyst, at den oversigt over betingelser for projektet som Ejendomsadministrationen 4-B havde udsendt, ikke var retvisende da udgiften var fordelt på samtlige fordelingstal/medlemmer i ejerforeningen.

Ejendomsadministrationen 4-B oplyste, at det var korrekt at udgifterne var baseret på at alle var med i udskiftningen, da det ikke ville være muligt at lave priserne for deltagelse på anden vis pt., men at Ejendomsadministrationen 4-B ville beregne det endelige beløb, når man ved hvem der skal deltage i vinduesudskiftningen.

Dirigenten oplyste at man skulle være opmærksom på tillæg til vedtægternes § 1 omkring udskiftning af vindues- og altandørs partier.

Der var herefter forskellige synspunkter og spørgsmål til vinduesudskiftningen som alle blev besvaret af Byens Byggerådgivning A/S, administrationen og bestyrelsen.

Forslag 1 a blev herefter sat til skriftlig afstemning og optalt efter fordelingstal.

1.784 i fordelingstal stemte for, 1.205 i fordelingstal stemte imod, 63 i fordelingstal stemte blankt.

Forslag 1 a er herefter vedtaget.

Der blev herefter taget afsked med Byens Byggerådgivning A/S som ville gå tilbage og udfærdige endeligt materiale for projekt vindues- og terrassedør udskiftning.

Herefter skulle der tages stilling til tagreparation som bestyrelsen i budgettet har indsat som udgiftspost for 2022 med kr. 1.016.000,-

Der blev fra generalforsamlingen oplyst at det burde tages ud af budgettet for 2022, da det ikke var muligt at komme i gang i 2022, men først var realistisk i 2023 sammen med vinduesprojektet som der netop var stemt for. Det blev aftalt af beløbet tages ud af budgettet og medtages i budget for 2023, såfremt der blev stemt for forslaget om tagreparation.

Forslaget om tagreparation blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning.

Forslaget blev enstemmigt godkendt, og skal udføres sammen med vinduesudskiftningen.

Der skulle herefter tages stilling til udskiftning af kælder vinduer som var opgjort til kr. 1.166.250,-

Det blev oplyst fra generalforsamlingen, at man mente at disse var udskiftet i 2011 og derfor var kategoriseret forket i oplæg fra Byens Byggerådgivning A/S, hvor disse stod som vinduer som var ældre end 15 år.

Da der var usikkerhed om vinduernes alder mv. blev det besluttet at trække forslaget og afvente Byens Byggerådgivning A/S svar på kældervinduernes alder.

Forslag B: Slidlag v/Casper

Casper oplyste at i forbindelse med udførelsen af fortov, så var bestyrelsen blevet rådet til at man fik lagt et nyt slidlag på Sorrentovej.

Sorrentovej er en privat offentlig vej.

Prisen på dette vil være 154.000kr. inkl. moms og er inkl. termoplast på vejbump.

Et nyt slidlag vil sikre vejen lang levetid og beskytte de underliggende lag mod trafik, regn, frost og saltning.

Udover dette vil det skabe bedre friktion, som vil reducere støj og øge komforten.

Der blev spurgt til om det ville være muligt at søge om tilskud til projektet, og det ville bestyrelsen undersøge nærmere, såfremt forslaget blev godkendt.

Forslaget blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning.

Imod forslaget var 8 personer, resten stemte for.

Forslaget om slidlag blev herefter vedtaget.

Forslag C:

Individuel aflæsning af forbrug varme v/Kecia Hubertus

Kecia fremlagde forslaget og oplyste at hun havde indhentet 2 stk. tilbud fra henholdsvis Ista og fra Brunata.

E/F Våren har pt. ikke fjernaflæsning i lejlighederne, men det bliver lovpligtigt fra 2027 og for at E/F Våren kunne være på forkant vil det være godt at få sat gang i det med det samme.

Efter nogle spørgsmål vedrørende forslaget ændrede Kecia sit forslag, til at foreningens medlemmer skulle stemme om at bestyrelsen kunne sætte projektet i gang inden 2027, som er sidste frist for at alle lejligheder skal have fjernaflæsning i lejlighederne.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Forslag D:

Terrassen foran Florensvej 15 st. th. og Backersvej 51 st. v/Kecia Hubertus

Kecia fremlagde forslaget om:

1. Lovliggørelse.
2. Køb.

Ved sidste generalforsamling fik Krone Ejendomme lov til at opsætte hegn ud mod vejen så der ikke kunne kigges direkte ind i lejlighederne.

Arealet hvor terrasserne nu er anlagt er E/F Vårens fællesareal.

Der var enkelte spørgsmål til forslaget, som alle blev besvaret.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning, hvor det blev præciseret, at man stemte for begge forslag samtidigt.

Forslag 1 stemte 650 i fordelingstal, forslag 2 stemte 2003 i fordelingstal og blank stemte 49 i fordelingstal.

Det blev forslag 2 om at få arealerne vurderet af minimum 2 uvildig mægler hvoraf fremgår, hvor meget værdien af lejlighederne vil forøges, såfremt den faste ejendom vil blive tilført de udendørs kvadratmeter som privat ejendom, uden adgang for resten af foreningens beboere som blev vedtaget.

Krone Ejendomme har frist til den 30/11-2022 til at indkalde til ekstraordinær generalforsamling hvor der skal stemmes om et eventuelt salg af foreningens arealer, jf. ovenstående.

Forslag E:**Isolering af etageadskillelsen mellem kælderloft og stuen v/Kecia Hubertus**

Kecia fremlagde forslaget.

Kecia havde indhentet tilbud på 1 opgang fra Grøn Isolering ApS som kostede kr. 118.080,-
Der er 20 opgange i E/F Våren.

Susanne fra bestyrelsen oplyste at Grøn Isolering ApS har en negativ egenkapital og man derfor ikke kan regne med prisen, da man må finde et andet firma til opgaven.

Forslaget blev en tilkendegivelse, om at bestyrelsen skal arbejde videre med forslaget.

Forslag F:**Etablering fibernet v/Martin Lohse**

Martin Lohse havde taget Tem Folmand med fra Fibernet som kunne oplyse at de nu kunne tilbyde etableringsomkostningerne til en samlet pris på kr. 62.000,- inkl. moms hvor der i alle lejlighederne ville blive sat en boks op så man kunne benytte fibernet fra forskellige udbydere såfremt man ønskede dette.

Samtidig ville der blive lavet rørføring mellem blokkene så man er fremtidssikret i forbindelse med hvis man vil have vandmåling, varmemåling, dørtelefon, videoovervågning, adgangskontrol, energioptimering mm.

Tem oplyste, at man havde mulighed for at vælge mellem forskellige udbydere ved at have den opsatte boks i lejlighederne.

Der skulle herefter stemmes om det mest vidtgående forslag som var forslag 1 som dækkede rørføring samt opsætning af fiberboks i alle lejlighederne.

Ved afstemningen var 6 imod og resten for forslaget som herefter blev vedtaget.

Forslag G:**Lys ved garager v/Henrik Walter.**

Henrik Walter mødte ikke op på generalforsamlingen, hvorfor forslaget ikke blev behandlet.

Forslag H:**Sandkasse og gyngestativ v/Mette Krogh**

Mette Krogh mødte ikke op på generalforsamling, hvorfor forslaget ikke blev behandlet.

Forslag I:**Tørrestativ ved Florensvej 13, Parkering og optegning af p-området/plads v/Birgitte Dalsgaard**

Birgitte Dalsgaard mødte ikke op på generalforsamling, men blev præsenteret af Casper fra bestyrelsen.

Tørrestativ.:

Casper oplyste at man kun kunne bruge halvdelen af tørrestativet da fuglene sidder i birketræet og skider ned på tøjet.

Efter lidt snak frem og tilbage blev der stemt om at bestyrelsen skulle arbejde videre med hvad der kan gøres.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Parkering:

Casper oplyste, at det med jævne mellemrum kniber med p-pladserne i område. Det virker nogle gange som om, at vores område benyttet som langtidsparkering når man skal på ferie.

Det blev oplyst, at Københavns Kommune er i gang med at lave p-zone i området og at det derfor vil råde bod på problemet.

Optegning af p-området:

Casper oplyste, at der i rundkørslen ofte holder biler hvor der oprindeligt ikke er p-plads.

Det gør det svært at komme ud med bilen.

Er det muligt at få afmærket den ene plads, så det er synligt hvor der ikke skal parkeres.

Der var tilkendegivelse fra generalforsamlingen om at bestyrelsen kan arbejde videre med problemstillingen.

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

David Brasholt gennemgik budgettet for 2022.

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 2023.

Ad 7. – Valg af formand i lige år

David Brasholt var på valg men ønskede ikke genvalg på grund af manglende tid til arbejdet.

Der skulle derfor vælges en ny formand for 2 år.

Bestyrelsen foreslog Casper Egelund.

Generalforsamlingen tilsluttede sig dette, og Casper Egelund blev herefter valgt for 2 år.

Ad 8. – Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Susanne Winther er på valg og ønskede genvalg for en 2-årig periode og Inger Larsen ønskede af trække sig fra bestyrelsen.

Da Inger har valgt at udtræde af bestyrelsen, skal der derfor vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år.

Der er plads til 5 bestyrelsesmedlemmer.

Camilla Duus meddelte, at hun gerne ville opstille til bestyrelsen for en 2-årig periode samt

Maria Steiner Simonsen samt Martin Lohse meddelte, at disse gerne ville opstille til bestyrelsen for en 1-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.

Martin Fischer Søgaard og David Brasholt var interesseret i at opstille som suppleant.

Martin Fischer Søgaard og David Brasholt blev valgt som suppleanter.

Herefter sammensætter bestyrelsen sig således:

Casper Egelund	Formand	På valg 2024
Susanne Winther	Bestyrelsesmedlem	På valg 2024
Camilla Duus	Bestyrelsesmedlem	På valg 2024
Maria Steiner Simonsen	Bestyrelsesmedlem	På valg 2023
Martin Lohse	Bestyrelsesmedlem	På valg 2023
Martin Fischer Søgaard	Suppleant	På valg 2023
David Brasholt	Suppleant	På valg 2023

Ad 10. – Valg af revisor

Inforevision blev genvalgt som revisor.

Ad 11. - Eventuelt

Der var spørgsmål om der var lavet en plejeplan for området af gartner, bestyrelsen kunne oplyse at der var lavet en plejeplan i forbindelse med tilbudsgivning.

Der var nogle stykker som var plaget af skægkræ i deres lejligheder.

Der var spørgsmål til om ejerforeningen havde en forsikring som kunne dække disse skadedyr. Ejendomsadministrationen 4-B oplyste, at det ikke var indeholdt i forsikringen for ejerforeningen.

Dirigenten oplyste at de involverede skulle prøve at tage kontakt til Rentokil, for at høre hvad der kunne gøres og så få en pris på arbejderne, som kunne gives videre til bestyrelsen, som så ville

arbejde videre med det.

Der var spørgsmål vedrørende el lade stander som kunne være en god ide på eventuelt E/F Vårens p-plads. Bestyrelsen vil arbejde videre med dette.

Fugt i kælder er stadig et stort problem, hvor vandet kommer ind gennem rørgennemføring i ydervæg samt ved opstigning i gulvet. Bestyrelse oplyste at det var et problem mange steder i kældrene og at de arbejder på at få det udbedret.

Der var ikke yderligere emner under eventuelt.

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

Som dirigent: Pernille Olsen

Som formand: David Brasholt

Referatet er underskrevet digitalt.

Bilag 1 – Beretning

Bilag 2 – Budget 2022

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.”

Casper Egelund

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-012887647108

IP: 5.179.xxx.xxx

2022-06-17 10:04:24 UTC

NEM ID 

Maria Steiner Simonsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-005657562005

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-20 09:30:40 UTC

NEM ID 

Gert Sørensen

Referent

Serienummer: CVR:14832246-RID:42809141

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-06-20 09:36:16 UTC

NEM ID 

Pernille Olsen

Dirigent

Serienummer: CVR:14832246-RID:40822597

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-06-22 09:07:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KL V0J-JK3PZ-33D1O-883EL-834VA-TN22H

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>