

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Fortbo

År 2021, den 16. september kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Fortbo på adressen Fortvej 71, 2610 Rødovre.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent	1
2. Bestyrelsens beretning 2020/2021	2
3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2020 til godkendelse	2
4. Fremlæggelse af kommende års driftsbudget for 2022 til godkendelse, herunder fastlæggelse af størrelsen af den enkelte ejers årlige bidrag	3
5. Forslag	4
6. Valg til bestyrelsen	4
7. Valg af suppleanter	5
8. Valg af revisor	5
9. Eventuelt	5

1. Valg af dirigent og referent

Allan Kirkestrup bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigenten og referent blev valgt: Helle Scharla fra Newsec.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen havde modtaget 50 fuldmagter, svarende til i henhold til foreningens vedtægter § 12 kan fuldmagter gives til bestyrelsen. Dette fortolkes således, at bestyrelsen kan modtage et ubegrænset antal fuldmagter, og bestyrelsen kan afgive stemme for samtlige modtagne fuldmagter. Et bestyrelsesmedlem kan alene stemme for én fuldmagt, der er givet til et konkret bestyrelsesmedlem.

Dirigenten oplyste, at på grund af corona situationen i Danmark er kunne ordinær generalforsamling ikke afholdes i henhold til vedtægternes bestemmelser § 10 inden udgangen af april måned. Afholdelse af generalforsamling den 16. september 2021 betyder ikke, at beslutningerne på generalforsamlingen er ugyldige jf. gældende ret.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 87 ejere, heraf 53 ved fuldmagt. I fordelingstal var 1.568 repræsenteret af foreningens samlede fordelingstal 2.106.

Bestyrelsen havde modtaget fuldmagter fra 50 lejligheder med i alt fordelingstal på 808. 2 bestyrelsesmedlemmer med i alt fordelingstal på 20 var mødt. Bestyrelsen kunne således stemme for i alt 52 lejligheder med i alt fordelingstal på 828.

2. Bestyrelsens beretning 2020/2021

Formand Allan Kirkestrup fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Ejendomskontorets årsrapport var sendt ud sammen med indkaldelse til generalforsamling, hvorfor denne ikke blev fremlagt på generalforsamlingen.

På et spørgsmål om bestyrelsens synlighed, oplyste formanden, at der er åbent kontor for medlemmerne på givne tidspunkter, men der de sidste par gange kun er kommet ét medlem.

Bestyrelsen har taget initiativ til afholdelse af sommerfester, men interessen har været så lille, at det er blevet aflyst.

På spørgsmål om hvorfor Allan Kirkestrup og Sophus Vørsing stiller op til bestyrelsen, svarede de begge to, at de er interesseret i passe på de værdier, som EF Fortbo repræsenterer.

Bestyrelsen oplyste, at bestyrelsen og ejendomskontoret er opmærksom på, at det endnu ikke er afklaret, hvorfor der trænger vand ind i en af 3. sals lejlighederne. Ejendomsinspektøren oplyste, at vandindtrængningen i den konkrete sag kun sker, når det regner kraftigt og ved hård blæst i en bestemt retning. 4 virksomheder har gennemgået taget, og har ikke kunne finde årsagen. Ejendomsinspektøren og forsikringssselskabet er i gang med årsagsforklaring.

Beboerne i gavllejlighederne er voldsomt generet af larmen fra brandtrappen, når denne benyttes af 3. salsbeboerne. Bestyrelsen oplyste, at der ikke er noget til hinder for, at 3. sals beboerne må bruge brandtrappen, men det henstilles til, at brandtrappen benyttes mindst muligt, og at der tages hensyn til beboerne i lejligheder, der ligger lige op til brandtrappen. Problematikken har tidligere været drøftet på generalforsamlingen, hvor der blev henstillet til, at brandtrapperne IKKE benyttes i tidsrummet fra kl. 21.00 - kl. 9.00. Det overvejes at få dette indskrevet i ordensreglementet.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2020 til godkendelse

Helle Scharla fra Newsec gennemgik årsregnskabet for året 2020, som viste et overskud på 136.672 kr.

Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter pr. 31. december 2020 udgør 26.661 kr.

Der var budgetteret med et overskud på 593.133 kr. Budgetafvigelsen på 456.461 kr. kunne forklares med følgende:

- større elforbrug på ca. 24.000 kr., som kan henføres til et stort el forbrug i forbindelse med reovering af vandrør, og affugtere vedr. vandskader, der ikke er forsikringskader
- ekstra renovation på 23.000 kr., som skyldes forkert eller ingen affaldssortering, hvilket har betydet ekstra regning til affaldscontainere

- udgifter i forbindelse med corona ca. 42.000 kr. Håndsprit, dispensere, mundbind, ekstra rengøring
- større lønudgifter inkl. lønrefusion på ca. 59.000 kr. I lønudgiften var indregnet 120.000 kr. vedrørende den nye ferielov, som ikke var budgetteret
- overarbejdsbetaling på ca. 24.000 kr. som bl.a. skyldes ekstra arbejder vedr. vandrørsprojektet og vejrliget
- større udgifter til lønsumsafgift og feriepengeforpligtelse på i alt ca. 56.000 kr. som bl.a. skyldes en ekstra ansat medarbejder
- større udgifter på vaskeriet skyldes køb af ny vaskemaskine på ca. 38.000 kr. og tørre-rum
- større udgifter til drift af maskiner mm. varmecentralen og ejendomskontoret på ca. 230.000 kr. skyldes afholdelse af uopsættelige ekstraudgifter for daglig drift af foreningen

Et medlem ønskede en større opsparing, så det fremover undgås, at der skal opkræves ekstra fællesbidrag for at igangsætte nødvendige reparationer.

Et medlem foreslog, at der påbegyndes opsparing til vedligeholdelse af asfaltbelægningen, således at det er de nuværende brugere, der slider på asfalten, der også kommer til at betale for ny asfaltbelægning.

Bestyrelsen tog forslagene til efterretning, men pointerede at kapital til vedligeholdelse af ejendommen er nødvendigt før der kan spares op.

Årsrapporten for 2020 blev enstemmigt godkendt.

4. Fremlæggelse af kommende års driftsbudget for 2022 til godkendelse, herunder fastlæggelse af størrelsen af den enkelte ejers årlige bidrag

Helle Scharla fra Newsec gennemgik budgettet for året 2021 og 2022.

Da generalforsamlingen først kan afholdes så sendt i budgetåret, er budgettet for 2021 korrigeret i henhold til afholdte udgifter i indeværende år til og med august måned, hvorfor det korrigerede budget for 2021 afspejler et forventet resultat for 2021.

Der skal alene stemmes om forslag til budget for 2022, der udviste et driftsoverskud på 19.262 kr, I budgettet for 2022 er indarbejdet konsekvens af bestyrelsen forslag om etablering af lade-standere til el-biler, hvorfor budgettet for 2022 vil blive korrigeret, såfremt forslaget ikke vedtages.

På spørgsmål blev det oplyst, at vaskeriet giver underskud, idet vedligeholdelsen af vaskeriet er en del af foreningens driftsregnskab. Køb af nye vaskemaskiner udgiftsføres derfor 100 % i foreningens driftsregnskab.

Ejendomsinspektør Henrik Kirkestrup oplyste, at der på grund af coronanedlukninger er mangel på byggematerialer og disse som følge heraf er steget kraftigt i pris. Herudover er priserne på håndværkere også steget markant.

Budgettet for 2022 blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag

Bestyrelsen havde stillet forslag om etablering af ladestandere til el biler.

Dirigenten oplyste, at forslaget er en væsentlig forandring, hvorfor forslaget skal vedtages med kvalificeret flertal. I henhold til foreningens vedtægter defineres kvalificeret flertal som 2/3 flertal af de repræsenterede såvel efter antal som fordelingstal af 2/3 af samtlige medlemmer.

2/3 af samtlige medlemmer udgjorde 88 i antal, svarende til 1.584 i fordelingstal. Da der alene var repræsenteret 87 i antal, svarende til 1.524 i fordelingstal, kunne forslaget ikke endeligt vedtages. Såfremt 2/3 i såvel antal som fordelingstal stemte for forslaget, kunne forslaget foreløbigt vedtages, og endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

2/3 af de repræsenterede svarede til 58 i antal og 1.016 i fordelingstal.

Det blev oplyst, at de foreslåede ladestander er såkaldte destinationslader og ikke hurtigludere. Prisen på 140.000 kr. er betinget af, at ladestanderne placeres tæt på elevatortårnene, da der er strøm, så der ikke skal trækkes kabler over længere afstand.

Resultat af afstemningen blev:

Ja til forslaget stemte 61 i antal, svarende til 1.020 i fordelingstal.

Nej til forslaget stemte 25 i antal svarende til 544 i fordelingstal.

1 stemte blankt svarende til 20 i fordelingstal.

Forslaget blev således foreløbigt vedtaget.

Bestyrelsen meddelte, at ekstraordinær generalforsamling vedrørende forslaget vil blive afholdt som en urafstemning i henhold til vedtægternes bestemmelse. Dette var der ingen indvendinger mod.

6. Valg til bestyrelsen

Der skulle om muligt vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Ifølge vedtægterne § 13.1 skal kandidater til bestyrelsesvalg meddele deres kandidatur til bestyrelsen senest den 20. januar.

Ingen medlemmer havde meddelt deres kandidatur. Allan Kirkestrup og Sophus Vørsing havde meddelt at de genopstiller, hvorfor de blev genvalgt til bestyrelsen.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Allan Kirkestrup	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem Sophus Vørsing	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem Oliver Rasmussen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem Mads Frederiksen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem Ib Kristiansen	på valg i 2022

7. Valg af suppleanter

Som suppleant blev Emil Skøtt Hedels og Peter Kjær Johannesen blev valgt for 1 år.

8. Valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionselskab blev genvalgt som revisor.

9. Eventuelt

Under eventuelt blev drøftet følgende:

- vejledning til affaldssortering, Jens Purup meldte sig til at bidrage til forslag om forbedring af affaldssortering
- ønske om ny container til pap, da den nuværende ikke kan lukke ordentligt
- fælles tilbud på udskiftning af vinduer. Pt. er priserne på materialer dog meget dyr.
- tinglysning af debitor/kreditor skifte. Spørgeren kontakter Newsec.

Ejendomsinspektør Henrik Kirkestrup opfordrede beboerne til at være opmærksom på, at hoveddørene til opgangene lukkes helt i, da man ikke altid kan forvente, at dørene lukker automatisk. Ligeledes skal lågerne ind til legepladsen og naboejendommen låses med nøgle, hver gang man benytter disse.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamling kl. 21.10 og takkede for god ro og orden.

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

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.

Allan Kirkestrup

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-942938047417
Tidspunkt for underskrift: 30-09-2021 kl.: 16:13:19
Underskrevet med NemID

Helle Scharla

Dirigent NEM ID
RID: 40035219
Tidspunkt for underskrift: 30-09-2021 kl.: 14:48:46
Underskrevet med NemID

Mads Frederiksen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-811309288809
Tidspunkt for underskrift: 01-10-2021 kl.: 11:31:28
Underskrevet med NemID

Sophus Vørsing

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-315101502574
Tidspunkt for underskrift: 01-10-2021 kl.: 13:41:48
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: a39cda70zXr243406239

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.