Referat af ordinær generalforsamling for ejerforeningen Frederiksvej 42, 30. maj 2024

1. Velkomst ved formanden, som konstaterede dagsorden var udsendt i rette format og rettidigt, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

Til stede var: Max **3.th.,** Jesper **4.th.,** Stine og Sine **3.th**., Kasper og Maiken **2.th.,** Anders og Inger **st.tv.,** Malene **1.th.**, Kaj **baggården**. Der var modtaget fuldmagt fra Ane-Grethe **2.th**. Kasserer og vicevært René Brøchner Nielsen (uden stemmeret)

2. Valg af dirigent & referent.
   Formanden, Jesper (4.th.), blev valgt til dirigent og referent.

3. Formandens beretning for året.
   Vi har en velfungerende ejendomsforening, som endda har et godt sundt økonomisk fundament. Trods dette finder bestyrelsen, at en fælles opsparing ses relevant i rammen af udgifter til stigende håndværker udgifter / inflation samt "social opsparing" til fremtidige projekter. Ligesom vi nu nyder godt af tidligere beboernes opsparing i foreningen, skal fremtidens beboer nyde godt af vores – det er rettidigt omhu! Derfor har bestyrelsen fremsat et forslag på forhøjning af fællesudgifterne, som afstedkommer en yderligere opsparing på 24.000 kr. årligt – mere om det i selve punktet.

   For året har jeg valgt at lave nogle nedslagspunkter på nogle af de større ting som er hændt i ejendommen.

   Større projekter som er færdiggjort:
   - *Udskiftning af linoleum i hovedopgangen.*
   - *Maling af hovedopgang.*
   - *Udbedring af sokkel/plint til vaskemaskine / tørretumbler.*

   Hovedopgangen fremstår nu meget mere lys og pæn til alles fornøjelse. Vi skal huske at passe på den i f.m. flytning af større genstande.

   Isolering af etageadskillelsen udestår men det er bestyrelsens håb, at vi i fællesskab kan få dette projekt færdiggjort i indeværende år – mere om det under vedligeholdelsesplanen.

   Så er der skiftet vinduer i flere af lejlighederne imod gården – ikke værende et foreningsprojekt – men prisværdigt ejerne i fællesskab kan facilitere sådan et projekt. Tak til Peter 3.th. for at være lead på projektet.

   Ikke et år uden vandskade, hvor året har budt på 1 stk.
   1) Vandskade i lejlighed – tæret rør.

   Vores skraldesortering virker og behovet for skraldespande til restaffald er dermed nedsat. Bestyrelsen har derfor opsagt 1 stk. skraldespand, for både at skaffe bedre plads som at spare udgifterne derpå til kommunen.

   Ifm. større fra-/tilflytning og dermed større kontaktflade med diverse ejendomsmæglere (foreningen skal udfylde div. papir ifm. salgsopstilling) er det mange af de samme spørgsmål og misforståelser, som går igen ifm. salget. Noget kan tyde på vores vedtægter ikke synes tydelige for udenforstående. F.eks. er det i en nuværende salg kommet til tvivl hvem der betaler for udskiftning af vinduer i lejlighederne – er det Foreningen eller ejerne? Præcedens – som tidligere er besluttet - er det ejerne som økonomisk står for udskiftning af vinduer/døre i deres respektive lejligheder – en præcedens, som har været gældende i al den tid, jeg som formanden har boet i foreningen (15 år). For at komme dette til livs, ses bestyrelsen at revurdere / reformulere vedtægterne, så de er mere rettidige, retvisende samt tilpasset vores lille forening. De ændrede vedtægter vil naturligvis blive

sendt ud til ejerne til endelig godkendelse (opnås med min. 2/3 af medlemmerne og fordelingstal stemmer for).

Der er gennemført cykelrazzia i ejendommen, hvor flere ældre cykler er fjernet.

Der er gennemført to havedage, det værende nedlukning og åbning af haven - tusind tak til dem som på dagen, men også løbende har budt ind på arbejdsopgaverne i tilknytning dertil.

4. Gennemgang af årsregnskab ved kassereren. *Årsregnskabet er godkendt af revisor.*

5. Godkendelse af årsregnskab ved de fremmødte: *Godkendt!*

6. Gennemgang af vedligeholdelsesplan.
    - *Efterisolering af etageadskillelse mod opvarmet loft.*
      Bestyrelsen foreslår, at vi fastholder projektet, og får en ny besigtigelse af et andet firma. I margen af flere ses at fraflytte foreningen ses der en gunstig mulighed for at skabe fornuftige forhold (opnå manøvrerum) for en let tømning af loftlokaler indbyrdes således projektet kan gennemføres over 2 – 3 omgange.
    - *Projekt "forskønnelse af bagtrappen" der er indhentet et tilbud af spartling og maling af bagtrappen (fra samme maler der stod for fornyelsen af hovedtrappen). Tilbuddet anløber ca. 94.000 kr. inkl. murer udgifter på ca. 11.000 kr.*
    - *Indhente tilbud på reparation af porten (nederste firkant af porten skal udskiftes), herunder maling.*

      Projekter godkendte allerede:
    - Lampe over port og dør til bagtrappen færdiggøres
    - Tilslutning af el radiator (gårdtoilettet) permanent til elnettet færdiggøres (allerede godkendt).

      Projekt fremlagt under generalforsamlingen:
    - *Udbedring af puds på facaden omkring hoveddøren.*

7. Godkendelse af vedligeholdelsesplan ved de fremmødte: *Godkendt m. nedenstående bemærkning:*
    - ***Efterisolering af etageadskillelse mod uopvarmet loft.*** *Der var bred enighed om at give det et forsøg, idet bestyrelsen sender en plan for pågældende projekt ud i høring. Vigtigheden i projektets færdiggørelse er samtlige loftrum tømmes samtidigt eller successivt over en kort periode efter aftale med pågældende firma.*
    - ***Projekt "forskønnelse af bagtrappen"*** *bestyrelsen blev givet fuldmagt til at iværksætte projektet med givne tilbud fra tidligere anvendte maler. Der ønskede dog indhentning af yderligere et tilbud, som hvis væsentligt billigere skulle vælges.*
    - ***Indhente tilbud på reparation af porten*** *(nederste firkant af porten skal udskiftes), herunder maling. Der blev givet tilsagn til, at bestyrelsen måtte effektuere tilbud på op til 10000 kr. uden yderligere inddragelse af foreningen.*

      Projekt fremlagt under generalforsamlingen:
    - ***Udbedring af puds på facaden omkring hoveddøren.*** *Trods ikke fremsendt i tide, blev det vedtaget / givet tilsagn om bestyrelsen måtte effektuere tilbud på op til 5000 kr. uden yderligere inddragelse af foreningen.*

8. Indkomne forslag.
   To stk.
    - *Forhøjelse af fællesudgifter. => Godkendt*
    - *Etablering af legehus. => Godkendt, idet foreningen afsatte op til 2500 kr. til dette. Der blev drøftet placering, som blev besluttet i området ved sandkassen. Der kunne komme på tale at etablere sejldug som beskyttelse imod fugleklatter. Malene (1.th.) forestår indkøb af legehus.*

9. Gennemgang af budget. Kommentarer ved kasserer:
    - *Hævning af fællesudgifter jf. dagens vedtagelse.*
    - *Der fremstår udgifter til projekter som blev færdiggjort i 2023, men det er fordi regningen først er tilsendt foreningen i 2024.*
    - *Med nuværende budget vil der være i 2024 være et underskud som inddækkes af egenkapitalen, der således ultimo 2024 vil være på ca. 100.000 kr.*

10. Godkendelse af budget: *Godkendt!*

11. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
    - *Formand Jesper T. Lund (på valg) Genvalgt*
    - *Næstformand Alice Petersen (på valg – genopstiller ikke)*
      ⇨ *Ny næstformand valgt værende Torben Vestergård.*
    - *Bestyrelsesmedlem Torben Vestergård (ikke på valg – afgår til næstformandsposten)*
      ⇨ *Nyt bestyrelsesmedlem Maiken Cecilie Thomsen*
    - *Bestyrelsesmedlem Anders M. Ingvardsen (ikke på valg)*

12. Valg af suppleanter.
    - *Suppleant Ane-Grethe Østergaard (på valg) genopstiller – genvalgt!*
    - *Suppleant Malene Pitters (på valg)1. th) – genopstiller genvalgt!*

13. Valg af revisor.
    - *Revisor Inger Marie Ingvardsen (på valg) – genopstiller – genvalgt!*

14. Eventuelt.
    ⇨ *Der var bred enighed om der skulle ryddes op i mellemgangen i porten. Autostole og legetøj skal fjernes evt. i kælderen.*
    ⇨ *Viceværten gjorde opmærksom på storskraldsrummet ikke er til plastik eller jern som har en størrelse, at det kan komme i vores skraldespande der er egnet dertil. Rummet er således kun til genstande som ikke kan være i vores skraldespande eller værende kemikalier/elektronik.*
    ⇨ *Viceværten orienterede om den handlingsplan, som han vandt på en messe sidste år, ses anvendt på den måde, at foreningen kommer med et udspil med bekymringer/projekter, vi ser at står foran i de kommende år. De vil da gratis kommer med en handlingsplan derfor.*

Referent:

Formanden