

**PROTOKOLLAT
AF
GENERALFORSAMLING
I
E/F FRISERBO**

Torsdag den 23. maj 2024 kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Friserbo i ejerforeningens beboerlokale.

På generalforsamlingen var repræsenteret 17 medlemmer med et fordelingstal på 136/243.

Formand Elsebeth Zehavi bød velkommen.

Der foretoges dagsorden i henhold til indkaldelsen som følger:

Ad punkt 1- valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes uden modkandidater advokat Carl H. Petersen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet og beslutningsdygtig, samt at ingen i forsamlingen havde indvendinger at gøre herimod.

Dirigenten oplyste, at der udarbejdes et beslutningsreferat. Beslutningsreferatet gengiver alene de beslutninger, der træffes under behandlingen af dagsordenens enkelte punkter men ikke den i forbindelse med punkternes behandling gennemførte debat. Såfremt en deltager på generalforsamlingen ønsker et synspunkt ført til referat, da meddeles dette til dirigenten, der herefter sikrer, at det sker.

Ad punkt 2 - bestyrelsens årsberetning.

Bestyrelsesformand Elsebeth Zehavi aflagde årsberetning som følger:

"Jeg vil på bestyrelsens vegne gerne byde jer alle velkommen til generalforsamling i ejerforeningen Friserbo. Velkommen også til dig, Carl H. Petersen. En særlig velkommen til alle, der er med for første gang.

Til de af jer, der ikke kender mig, har jeg været formand i seks år. Vi har været fem medlemmer i bestyrelsen i år: Erik Tindgard, Rebecca Stockmar, Riitta Jacobsen, Hanne Skovmøller og undertegnede. Suppleanter har været Anne Birgitte Gisselbæk og Lisbet Berning. Jeres indsats er meget værdsat.

Vi er jo en frivillig og ulønnet bestyrelse, der har som opgave at arbejde for at varetage beboernes interesser, sørge for at ejendommen er i god stand og bevarer lejlighedernes værdi, og bidrage til at skabe et godt og venligt miljø. Det håber jeg, at I bakker op om. Det er jo jeres ejendom, og dermed også jeres daglige liv og en stor investering, som gerne skal give værdi. Dette kommer jeg tilbage til.

Endelig vil jeg nævne, at der er udsendt et forslag, som har vist sig at rumme problemer af juridiske og andre aspekter. Det er derfor blevet tilbagekaldt til vurdering om det er muligt. Det beklager jeg.

Vi har grundlæggende en god og sund ejendom. Men den er fra 1938, og alt har jo sin tid. Der er derfor fortsat brug for meget vedligehold, så vi fortsat bor trygt og godt.

Vi er igen i regnskabsåret 2023 gået ud af året med et positivt resultat og en forbedret egenkapital. Vi har nået en situation, hvor vi kan planlægge en fortsat forbedring af vores ejendom og tryghed for beboerne, så skader forebygges og vedligehold planlægges. Sådan var det ikke, da jeg først kom til, og som mange af jer vil huske. Det er en god udvikling. Vi lægger stor vægt på at tænke fremtiden med i vores planlægning, både med henblik på ejendommens sundhed og med overvågning af økonomien. Det har været et stort arbejde, som vi håber I værdsætter.

Og vi er ikke ved vejs ende endnu. Det er stadig en gammel ejendom, der har fået meget lidt vedligehold i en periode. Så selv om der allerede har været udført store vedligeholdsprojekter, så ved vi, at der ligger flere både snart og lidt længere forude, som for eksempel udskiftning af ejendommens stigrør – altså de rør, der vertikalt fører vand gennem ejendommens etager.

Der er til stadighed overvågning af rørene med i vores vedligehold af bygningen, men som det ser ud nu, har vi fået den gode information, at stigrørene har en længere levetid end hidtil forventet. Det er godt for økonomien, og også for effektiv planlægning af vedligehold. De kan holde nogle år endnu, men det vil være en kostbar udskiftning, der ligger forude her. Vi har derfor valgt at spare op til denne kommende udgift, så det bliver til mindst mulig belastning for os alle. Vi har desuden med hjælp fra vores advokat fået mulighed for at få en konto med positiv rente til dette formål. Det er jo ellers et stykke tid siden, at det var muligt.

Men denne længere levetid giver os nu mulighed for både at fastholde vores ønske om at spare op til udskiftning af stigrørene, og samtidig gøre noget for at bidrage til andre formål her og nu. Det kommer vi tilbage til.

Og så lidt omkring de større aktiviteter i det forgangne år:

Der har igen i år været mange aktiviteter under vedligehold, både mindre og større.

Som I sikkert ved, går udskiftning af de nedfaldstruede altaner mod Frisersvej nu i gang. Ikke et øjeblik for tidligt.

Det har været en lang og meget tidskrævende proces at forhandle med kommunen. Tidsfrister blev ikke overholdt, og svar lod vente længe på sig, og det var i det hele taget en frustrerende og arbejds tung proces, både for bestyrelse og vicevært. Og en svær ventetid for de berørte beboere. Jeg måtte til sidst rette henvendelse til borgmesteren for at få processen videre. Undervejs har vi også måttet tilkalde yderligere ingeniørhjælp til vurdering af de mest truede af altanerne, som Tommy så måtte un-

derstøtte med soldater, som man kalder støttepillerne. Og så gik altanvirksomheden konkurs, lige som vi endelig havde fået tilladelse, så vi var i risiko for at skulle starte helt forfra. Så galt gik det heldigvis ikke. Og nu er vi så endelig i gang.

På den mere positive side har Tommy færdiggjort renoveringen af vores containerområde, så der er god adgang til alle de containere og den affaldssortering, vi nu skal have. Endelig er der opsat nye cykelstativer i gården, også her fæstnet på selve muren, så det er muligt at få cyklen murfast sikret, hvis man ønsker det. Også i kælderen er de gamle og faldefærdige cykelstativer udskiftet med murfaste stativer.

Vi sætter også snart i gang med renovering af ejendommens facade, klimaskærmen, der er meget medtaget. Det kommer til at starte på ejendommens nordside, hvor mursten og fuger er mest medtaget af vind og vejr og herved også af de materialer, som vejsalt, vi bruger mod vejret. Det vil derefter fortsætte i etaper videre på de andre ydermure de kommende år.

Vi forventer også, at der kan ske skade på haveområdet mod Frisersvej som følge af altanrenoveringen. Den planlagte istandsættelse af kældervinduerne mod syd er derfor udskudt til næste forår, så eventuelle skader fra altanrenoveringen kan medtages i arbejdet.

Indendørs har vi også været i gang på en række områder. Vi fortalte sidste år om indsættelse af branddøre på 3 sal for bedre brandsikring, og arbejdet er nu videreført med opsætning af brandalarmer på 3 sal, i alle opgange, og senest i kælderen.

Derudover er der færdiggjort den længe ønskede afklaring af ejerforhold af kælderrum og af klubværelser på 3 sal, så man kan give ejer besked, hvis der skulle være et problem. Der er også opført nye kælderrum, herunder som erstatning for rum med rigtig mange rør, som ofte skal efterses og arbejdes med.

Der er desuden lukket revner i fundament og kældervægge på grund af indtrængende vand.

Der er igen udført meget stort vedligehold på varmtvandsbeholder og rør. Vi fortsætter stadig arbejdet med gennemgang vedligehold af ejendommens rør, herunder planlagt udskiftning af endnu flere ventiler, da der stadig er behov for udskiftning af flere af de gamle ventiler for at sikre bedre tilførsel af varmt brugsvand til dele af ejendommen. Vi vil også fortsætte med vores inspektion vandværk i de enkelte lejligheder og vil uddele flere vandalarmer, da disse allerede har vist deres værd i flere tilfælde og bidraget til at undgå vandskade i ejendommen.

På baggrund af beboerhenvendelser har der desuden været en massiv fejlsøgning på rør og installationer, som har krævet megen tid, herunder gentagne tilkald af vvs og specialister. Også Grundfos har Tommy talt med. Vi er nået langt med dette, og er fortsat i gang med arbejdet. Arbejdet omfatter både pumper, rørføring og andre installationer, både på varmt vand og varmforsyning i ejendommen. Det er herunder også lykkedes at sænke trykket markant i kedel og rør, ligesom gennemsyn af ventiler og rør allerede har medført store forbedringer. Men som nævnt ovenfor, arbejdet er ikke færdigt, der forestår stadig en udskiftning af ventiler og eftersyn af nogle af de gamle rør.

Den tidligere planlagte renovering af toilet i kælderen, som længe har været ønsket, er også igangsat.

Også arbejdet med elforsyningen fortsætter, senest med opsætning af gruppetavle i fyrekælder og fejlsøgning på elnettet i kælderen. Her er der påvist behov for udskiftning af en del af det gamle ledningsnet.

Endelig har der været behov for at adressere en skimmelsag på 3 sal. Det er ikke et nyt udbrud, men en erindring om de tidligere mange vandskader.

Og alt dette er som sagt ved siden af almindeligt vedligehold, servicering af låse, vedligehold af fælleshaven, hjælp til beboere, samt opsyn med håndværkere både til ejendommens egne opgaver og ved istandsættelse af lejligheder.

Jeg vil her gentage min opfordring til at benytte gode, autoriserede håndværkere, når der skal udføres arbejde i lejligheder og klubværelser. Der har været en betydelig mængde arbejdstid forbundet med at overvåge kvalitetsproblemer med sådanne arbejder. Manglende kvalitet i arbejdet er både dyrt, og kan medføre risici for den enkelte og ejendommen som helhed.

Alt dette har krævet en stor arbejdsindsats, både som vicevært, bestyrelse og formand. Formålet med alt dette er, og har til stadighed været, både at gøre ejendommen til et godt og venligst sted at bo, og samtidig gøre ejendommen økonomisk attraktiv og dermed sikre jeres investering. Det håber jeg, at I værdsætter.

Og så vil jeg gerne samle lidt op:

Der er kort sagt sket og sker fortsat en stor opgradering af vedligehold af ejendommen. Og endda også af vores økonomiske situation. Og dermed er vi som nævnt også nået derhen, hvor vi kan planlægge og styre vedligehold, og ikke længere bare står over for mange akutte opgaver, vi er nødt til at bekoste her og nu. Det er en god situation for ejendommen.

Det forudsætter stadig planlægning, for der venter jo stadig nødvendige opgaver forude, som for eksempel den nævnte udskiftning af stigrørene. Men nu er de kendte, og kan planlægges.

Her vil jeg gerne opsummere: med en god økonomistyring kan vi nu prioritere, selv om huset stadig er en "gammel dame", som håndværkerne siger. Det betyder, at selv om vi stadig har mange vedligeholdsopgaver, er de nu ikke kun akutte: de omfatter også opgaver, der styrker husets værdi og fælles behov ud fra en helhedsplan for ejendommen. Og vi kan spare op til kommende opgaver, så vi kan reducere den økonomiske belastning på beboerne af nødvendigt vedligehold. Det er jo vores vigtigste prioritet, både nu og fremover, og vi ved, at de økonomiske forhold kan ændre sig. Det giver os en mulighed, vi gerne vil komme ind på senere.

Tak til bestyrelse og vicevært for jeres indsats, og tak til jer alle her.

Og så giver jeg ordet videre."

Den aflagte beretning blev taget enstemmigt til efterretning.

Ad punkt 3 – fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse.

Dirigenten gennemgik det med indkaldelsen udsendte forslag til årsrapport for ejerforeningen for perioden 1. januar til 31. december 2023.

Resultatet af foreningens virke i regnskabsperioden er et overskud på kr. 90.050,00.

Foreningens likvide beholdning pr. statusdagen 31. december 2023 udgjorde kr. 1.067.498,00.

Foreningens egenkapital udgjorde pr. statusdagen kr. 1.193.424,00.

Den fremlagte årsrapport blev enstemmigt godkendt.

Ad punkt 4 – fremlæggelse af det af bestyrelsen godkendte budget til medlemmernes orientering.

Dirigenten fremlagde det med indkaldelsen udsendte forslag til budget, der var godkendt af bestyrelsen.

Forslaget blev enstemmigt godkendt af de tilstedeværende og har herefter følgende indhold:

	Budget 2024		
	Indtægter		
11135	Kælderrum	36.000	36.000
11192	Vaskeri	15.000	15.000
	Lejeindtægter i alt	51.000	51.000
	Indtægter, ejerforeninger		
11210	Fællesudgifter, opkrævet	1.170.000	1.170.000
	Indtægter, ejerforeninger i alt	1.221.000	1.221.000
	Andre indtægter		
11570	Opkrævningsgebyr	1.000	1.000
	Andre indtægter i alt		
	Indtægter i alt	1.222.000	1.222.000
	Udgifter		
	Driftsudgifter		
13020	Ejendomsskat/fællesudgifter, egne lejl.	26.000	26.000
13030	Vand, vandafgift og kloakafgift	132.000	132.000
13040	Renovation	57.000	57.000
13090	Elforbrug Ejendommen	12.000	12.000
13100	Ejendomsforsikring	56.500	56.500
13110	Andre forsikringer	2.000	2.000
13170	Småanskaffelser	60.000	60.000
	Driftsudgifter i alt	345.500	345.500
	Renholdelse		
14020	Ejendomsservicefirma	180.000	180.000
14070	Telefon, ejendomsfunktionær		
14080	Telefongodtgørelse, ejendomsfunktionær	2.500	2.500
14120	Trappevask & måtter	107.000	107.000
14130	Vinduespolering	7.500	7.500
14150	Gårdanlæg & udenomsarealer	25.000	25.000

14160	Container/Bortkørsel af affald		
14170	Snerydning/vejsalt		
14590	Diverse	10.000	10.000
	Renholdelse i alt	332.000	332.000
	Udvendig vedligeholdelse	190.000	190.000
15030	Murer		
15050	VVS		
15052	Varmeanlæg		
15060	Elektriker		
15070	Kloakarbejde		
15140	Haveredskaber/værktøj		
15145	Småanskaffelser		
15150	Reparation af vaskeri		
15160	Låseservice/navneskilte		
	Altanudskiftning, Ejerforeningens andel	165.000	165.000
	Udvendig vedligeholdelse i alt	355.000	355.000
	Planlagt vedligehold.		
16140	Terræn, beplantning	5.000	5.000
	Planlagt vedligehold. i alt	5.000	5.000
	Administration		
	Lønninger, administration		
32010	Lønninger	65.000	65.000
35030	Gaver, personale	1.000	1.000
35590	Øvrige personaleomkostninger	1.000	1.000
	Lønninger, administration i alt	67.000	67.000
	Reklame og repræsentation		
41220	Repræsentation, restaurationsbesøg	0	0
41590	Øvrig repræsentation	0	0
	Reklame og repræsentation i alt	0	0
	Kontorhold		
43030	Internetopkobling	2.000	2.000
43110	Kontorartikler	3.500	3.500
43130	Generalforsamlinger og møder	5.000	5.000
43135	Fællesarrangementer mv.	0	0
43260	Småanskaffelser kontor	2.000	2.000
43310	Administrationshonorar	49.000	49.000

43330	Varmeregnskabshonorar	28.500	28.500
43340	Advokathonorar	10.000	10.000
43360	Rådgiverhonorar	10.000	10.000
43380	Gebyrer	7.500	7.500
	Kontorhold i alt	117.500	117.500
	Administration i alt	184.500	184.500
	Udgifter i alt	1.222.000	1.222.000
	Resultat før afskrivning og renter i alt	0	0

Ad punkt 5 – forslag fra bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslår, at udgiften til altanbyggesagen delvis finansieres ved overførsel af et passende beløb fra foreningens frie reserver.

Forslaget blev illustreret ved den til referatet vedlagte oversigt over fordeling af udgifter.

Ved håndsoprækning blev det konstateret, at samtlige tilstedeværende var enig i dette forslag, hvorfor der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget om anvendelse af et beløb fra de frie reserver kan endeligt vedtages. Denne generalforsamling vil blive afholdt når byggeregnskabet foreligger og der alligevel skal tages stilling til optagelse af fælleslån.

Ad punkt 6 – forslag fra medlemmerne.

Intet til behandling.

Ad punkt 7 – valg af 3 – 5 medlemmer til bestyrelsen.

Elsebeth Zehavi,
Erik Tindgard Lauridsen,
Riitta Jacobsen,
Rebecca Stockmar og
Hanne Skovmøller

var på valg og modtog alle enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Elsebeth Zehavi
Erik Tindgard Lauridsen
Riitta Jacobsen
Rebecca Stockmar
Hanne Skovmøller

Ad punkt 8 – valg af 2 suppleanter.

Lisbeth Berning var på valg og modtog enstemmigt genvalg, idet Tippe Eisner modtog enstemmigt nyvalg.

Ad punkt 9 – valg af revisor.

Grant Thornton Statsaut. Revisionspartnerselskab blev enstemmigt genvalgt.

Ad punkt 10 – eventuelt.

Intet til referat.

Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden og nedlagde sit hverv.

Ordinær generalforsamling i 2025 søges gennemført den 31. marts 2025 kl. 17.00.

Som dirigent og referent:

For E/F Friserbo:

Carl H. Petersen

Elsebeth Zehavi, formand

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.”

Carl Henrik Petersen

Dirigent

Serienummer: b491f29d-068c-4e3b-8a31-69d49dbed30a

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-06-06 13:15:34 UTC



Carl Henrik Petersen

Referent

Serienummer: b491f29d-068c-4e3b-8a31-69d49dbed30a

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-06-06 13:15:34 UTC



Elsebeth Zehavi

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7bae078f-f9d8-412f-9743-aef185dd6170

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-06-06 14:25:26 UTC



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/validator>**