

## REFERAT

### E/F Fortbo – ordinær generalforsamling

Mødested: Tinderhøj skolen, festsalen  
Mødedato: 4. april 2022, kl. 18.00  
Fremmødte: Der var repræsenteret 97 af foreningens 132 lejligheder, repræsenterende 1.780 af ejendommens i alt stemmeberettigede 2.376 fordelingstal.

Bestyrelsen havde modtaget fuldmagter fra 49 medlemmer, svarende til 808 i fordelingstal.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2021 til godkendelse
4. Forelæggelse af revideret budget for budgetåret 2022 samt fremlæggelse af budget for budgetåret 2023 til godkendelse, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers årlige bidrag.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af revisor
8. Forslag
9. Eventuelt

#### 1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Helle Scharla fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, dog således at forslag om vedtægtsændringer stillet under punkt 4 krævede kvalificeret flertal for beslutning.

Et kvalificeret flertal krævede 2/3 af i alt 132 medlemmer og i alt 2.376 i fordelingstal, hvilket svarede til 88 medlemmer og 1.584 i fordelingstal.

#### 2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år

Formanden aflagde beretning og oplyste, at ejendomskontorets årsberetning var offentliggjort på foreningens hjemmeside inden afholdelse af generalforsamlingen. Den skriftlige beretning er vedlagt referatet.

Et medlem efterlyste samarbejde og dialog med bestyrelsen, og der blev opfordret til at afholde beboermøde. Hertil svarede bestyrelsen, at der har været inviteret til dialog på ejendomskontoret, men ingen medlemmer mødte op.

Ved præsentation af bestyrelsesmedlemmerne, oplyste de respektive bestyrelsesmedlemmer om baggrunden for, hvorfor de stiller op til valg af bestyrelse.

Et medlem spurgte om, hvorfor bestyrelsen har valgt af skifte administrator. Hertil svarede formanden, at der har været indhentet tilbud fra flere administrationselskaber, men at Deas kunne sammensætte et tilbud, som var mest favorabel i forhold til foreningens behov. Da ejendomskontoret selv varetager en række opgaver, som administrator sædvanligvis foretager, så var Deas tilbud det bedste for foreningen.

Hvilke opgaver ejendomskontoret varetager fremgår af ejendomskontorets årsberetning.

Herefter blev beretningen taget til efterretning. Beretningen er vedhæftet referatet som bilag.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab for 2021 til godkendelse**

Helle Scharla fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2021. Regnskabet udviste et driftsoverskud på 200.389 kr., som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2021 udgjorde 227.050 kr. før henlæggelser. Der var budgetteret med et driftsoverskud på 362.262 kr.

Budgetafvigelsen på ca. 162.000 kr. blev forklaret med følgende afvigelser:

Udgifter til regulering af feriepengeforpligtelser på 58.000 kr., drift af maskiner ca. 40.000 kr., udskiftet tagventilatorer ca. 30.000 kr., drift af ejendomskontoret ca. 25.000 kr. og arbejdstøj på ca. 18.000 kr. Der have været en besparelse på udgifter til generel løbende vedligeholdelse på ca. 44.000 kr.

På spørgsmål fra et medlem, blev det oplyst, at afregning af el fra ladestandere, først vil fremgå af årsregnskabet for 2022.

Peter Holm mente ikke regnskabet var retvisende på grund overskuddet på 82.000 kr. fra vandrørprojektet ikke fremgik særskilt af regnskabet.

Mai-Britt Toft Nielsen kunne ikke godkende årsregnskabet fordi hun mente, at udgifterne til ejendomskontoret var for høje.

3 andre medlemmer kunne ikke godkende årsregnskabet, men kunne ikke specifikt oplyse baggrunden for, at de ikke kunne godkende årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter godkendt med overvældende flertal, idet 4 medlemmer stemte imod og 1 medlem stemte hverken for eller imod.

### **4. Forelæggelse af revideret budget for budgetåret 2022 samt fremlæggelse af budget for budgetåret 2023 til godkendelse, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers årlige bidrag.**

Helle Scharla fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2023, der beror på uændrede fællesbidrag. Budgettet for 2023 udviser et budgetteret driftsoverskud på 100.000 kr.

I det revideret budget for 2022 må det forventes at udgifter til el bliver højere end det budgetterede, idet el priserne er steget.

Prisen på forsikringspræmie er faldet, idet ejendomskontoret har genforhandlet prisen efter udskiftning af vandrør.

Det fremlagte budgetprognose for 2023 og det korrigerede budget for 2022 blev med overvældende flertal godkendt som nedenstående:

**Budget-**

	Realiseret 2021	Budget 2022	prognose 2023
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.671.860</b>	<b>3.796.570</b>	<b>3.741.570</b>
Udgifter:			
Forsikringer	179.607	130.000	130.000
Forsyninger	591.169	605.000	605.000
Renholdelse	113.556	175.000	125.000
Ejendommens drift	1.965.924	1.809.060	1.809.060
Vedligeholdelse	1.285.811	625.510	625.510
Administration	333.369	352.000	347.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>4.469.436</b>	<b>3.696.570</b>	<b>3.641.570</b>
<b>Driftsoverskud</b>	<b>202.424</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

### 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Der var følgende medlemmer, der have indgivet deres opstilling til bestyrelsesvalget:

Jacob Sjø, Peter Kjær Johannesen og Sven Arne Steffensen.

Følgende bestyrelsesmedlemmer genopstillede:

Mads Frederiksen og Oliver Rasmussen.

Følgende blev valgt til bestyrelsen for 2 år:

Peter Kjær Johannesen med 1.682 fordelingstal, Sven Arne Steffensen med 1.640 fordelingstal og Mads Frederiksen med 1.492 fordelingstal

Bestyrelsen **konstituerede sig på bestyrelsesmødet den 6. maj 2022** og er herefter således sammensat:

Sven Arne Steffensen, formand	på valg i 2024
Peter Kjær Johannesen	på valg i 2024
Mads Frederiksen	på valg i 2024
Peter Kjær Johannesen	på valg i 2024
Allan Kirkestrup	på valg i 2023
Sophus Vørsing	på valg i 2023

### 6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Emil Skøtt Hedels og Ammar Ali blev valgt som suppleanter for 1 år.

### 7. Valg af revisor

Christensen Kjerulff Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev valgt.

## 8. Forslag

Der var indkommet forslag om vedtægtsændringer fra Jens Purup.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen havde modtaget fuldmagter fra 49 medlemmer, svarende til 808 i fordelingstal. Bestyrelsen havde oplyst, at bestyrelsen ville stemme imod forslaget om vedtægtsændringer, hvorfor det kvalificerede flertal for vedtagelse af forslaget ikke kunne opnås.

Endvidere oplyste dirigenten, at i henhold til foreningens vedtægter og den nye Normalvedtægt, kan bestyrelsen stemme med de fuldmagter, der er givet til bestyrelsen. Dette gælder for alle punkter på dagsordenen.

Formanden oplyste, at bestyrelsen vil stemme nej til Jens Purups forslag, idet bestyrelsen har drøftet revision af vedtægterne med advokatfirmaet Galst med speciale i foreningsret. Advokatfirmaet Galst har oplyst, at væsentlige ændringer af foreningens vedtægter vil kræve enstemmighed af samtlige medlemmer for vedtagelse, hvorfor bestyrelsen mener at forslag om vedtægtsændringer skal gennemgås af en advokat med speciale i foreningsret inden forslaget om vedtægtsændringer sættes til afstemning.

Jens Purup anfægtede, at bestyrelsen kan modtage ubegrænset antal fuldmagter, idet demokratiet derved sættes ud af spil. Jens Purup henviste til en sag i Halsnæs vandværk. Hertil oplyste formanden, at denne sag ikke kan sammenlignes med EF Fortbos bestemmelser om at give fuldmagt til bestyrelsen.

Jens Purup redegjorde for baggrunden for sine forslag, men set i lyset af bestyrelsens meddelelse om afgivelse af stemmer, ønskede Jens Purup ikke at sætte sine forslag til afstemning.

## 9. Eventuelt

Ejerlejlighedsejerne har vedligeholdelsespligten af vinduerne og skal følgelig heraf selv forestå udskiftning og betaling heraf.

Inden der igangsættes udskiftning af vinduer og døre skal der laves en ansøgning til ejendomskontoret, som inden montering skal godkende disse, idet der stilles krav til type og farve af vinduer og døre. Med ansøgning til ejendomskontoret skal fremsendes tekniske tegninger. Bemærk, at der skal måles særskilt op i din lejlighed da målene på tegningen kan variere fra lejlighed til lejlighed

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.50.

-----

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Helle Scharla

### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:18000246

IP: 85.218.xxx.xxx

2022-05-11 09:09:01 UTC

NEM ID 

## Sophus Vørsing


### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 8-568 E/F Fortbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-315101502574

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-05-11 09:33:27 UTC

NEM ID 

## Allan Kirkestrup

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 8-568 E/F Fortbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-942938047417

IP: 188.181.xxx.xxx

2022-05-11 09:35:40 UTC

NEM ID 

## Sven Arne Steffensen

### Formand

Serienummer: 0247747f-9afb-407d-81c9-6ad669e4c81a

IP: 2.108.xxx.xxx

2022-05-11 14:45:24 UTC

Mit  

## Mads Frederiksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 8-568 E/F Fortbo

Serienummer: 8887846b-6839-4552-977b-fb42a6c31c8e

IP: 91.101.xxx.xxx

2022-05-11 19:44:17 UTC

Mit  

## Peter Kjær Johannesen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-066327351445

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-05-21 08:40:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UNH5X-Z0KEH-8ENJZ-VC4K-AN66I-FTUVZ

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>