

Forslag 1: Ændring af vedtægtens §31.

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af §31 i vedtægt for Ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H. Med forslaget reguleres den tinglyste sikkerhed til ejerforeningen fra 600 kr./fordelingstal til 550 kr./fordelingstal.

Begrundelse:

Generalforsamlingerne 30/8 og 22/9 2021 vedtog at aflyse ejerforeningens gamle vedtægter fra 1971 til fordel for en vedtægt baseret på Ejerlejlighedsloven af 1/7 2020 og den tilknyttede Normalvedtægt af 1/1 2021. Eneste fravigelser fra Normalvedtægten var §1, hvor ejerforeningens navn var tilføjet den ellers anonyme vedtægt, samt §31, hvor lejlighedernes fordelingstal og sikkerhedsstillelse var specificeret.

Den ny vedtægt skulle ligesom normalvedtægten tinglyses pantstiftende, men 12/1 2022 modtog ejerforeningens sagsbehandler en overraskende meddelelse fra Tinglysningssretten: 'Afvist, da det skal dokumenteres, at vedtægten er tiltrådt af de ejere, hvor den pantstiftende tinglysning overstiger Normalvedtægtens beløb kr. 50.000.'

Overraskende, fordi maksimum hidtil har været fastsat af Realkreditrådet (november 2021 var gældende maksimum 61.000 kr.).

Accept fra de berørte fire ejere kunne uden tvivl opnås (der var jo enstemmighed om vedtagelsen), men bestyrelsen er af den overbevisning, at forholdet mellem forening, vedtægter og medlemmer skal være ens for alle.

Så i stedet for at opfordre de fire ejere til individuelt at tiltræde vedtægten valgte vi at stille forslag om at justere de pantstiftende 600 kr./fordelingstal ned til 550 kr./fordelingstal. Derved reguleres den tinglyste sikkerhed proportionalt for alle lejligheder, og samtlige 45 holder sig under Tinglysningssrettens maksimum på 50.000 kr.

Vedtages forslaget, erstatter den ny §31 i sin helhed den gamle §31. Tinglysning forventes derefter gennemført.

Ny tekst

§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten tinglyses pantstiftende i hver ejerlejlighed nr. 1-45 i ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H for et beløb svarende til den pågældende ejerlejligheds fordelingstals tæller ganget med 550 kroner til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27, stk. 4.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

...fortsættes

Stk. 3. Ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H omfatter følgende ejerlejligheder:

/ Lejlighed nr. /	Adresse /	Areal i m ² /	Fordelingstal /	Pant kr. /
1.	- 103 A, st.tv.	90	90/2717	49.500
2.	- 103 A, st.th.	62	70/2717	38.500
3.	- 103 A, 1.tv.	90	90/2717	49.500
4.	- 103 A, 1.th.	62	70/2717	38.500
5.	- 103 B, st.tv.	87	90/2717	49.500
6.	- 103 B, st.th.	63	70/2717	38.500
7.	- 103 B, 1.tv.	87	90/2717	49.500
8.	- 103 B, 1.th.	63	70/2717	38.500
9.	- 103 C, st.tv.	75	80/2717	44.000
10.	- 103 C, st.th.	74	80/2717	44.000
11.	- 103 C, 1.tv.	75	80/2717	44.000
12.	- 103 C, 1.th.	74	80/2717	44.000
13.	- 103 D, st.tv.	75	80/2717	44.000
14.	- 103 D, st.th.	75	80/2717	44.000
15.	- 103 D, 1.tv.	75	80/2717	44.000
16.	- 103 D, 1.th.	75	80/2717	44.000
17.	- 103 E, st.tv.	75	80/2717	44.000
18.	- 103 E, st.th.	74	80/2717	44.000
19.	- 103 E, 1.tv.	75	80/2717	44.000
20.	- 103 E, 1.th.	74	80/2717	44.000
21.	- 103 F, st.tv.	75	80/2717	44.000
22.	- 103 F, st.th.	75	80/2717	44.000
23.	- 103 F, 1.tv.	75	80/2717	44.000
24.	- 103 F, 1.th.	75	80/2717	44.000
25.	- 103 G, st.tv.	43	46/2717	25.300
26.	- 103 G, st.mf.tv.	39	43/2717	23.650
27.	- 103 G, st.mf.th.	39	43/2717	23.650
28.	- 103 G, st.th.	44	46/2717	25.300
29.	- 103 G, 1.tv.	43	46/2717	25.300
30.	- 103 G, 1.mf.tv.	39	43/2717	23.650
31.	- 103 G, 1.mf.th.	39	43/2717	23.650
32.	- 103 G, 1.th.	44	46/2717	25.300
33.	- 103 H, st.tv.	45	46/2717	25.300
34.	- 103 H, st.mf.tv.	40	43/2717	23.650
35.	- 103 H, st.mf.th.	39	43/2717	23.650
36.	- 103 H, st.th.	43	46/2717	25.300
37.	- 103 H, 1.tv.	45	46/2717	25.300
38.	- 103 H, 1.mf.tv.	41	43/2717	23.650
39.	- 103 H, 1.mf.th.	39	43/2717	23.650
40.	- 103 H, 1.th.	43	46/2717	25.300
41.	- 103 Garage 1	17	17/2717	9.350
42.	- 103 Garage 2	16	17/2717	9.350
43.	- 103 Garage 3	16	17/2717	9.350
44.	- 103 Garage 4	16	17/2717	9.350
45.	- 103 Garage 5	17	17/2717	9.350

§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten tinglyses pantstiftende i hver ejerlejlighed nr. 1-45 i ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H for et beløb svarende til den pågældende ejerlejligheds fordelingstals tæller ganget med 600 kroner til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27, stk. 4.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Stk. 3. Ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H omfatter følgende ejerlejligheder:

/ Lejlighed nr. /	Adresse /	Areal i m ² /	Fordelingstal /	Pant kr. /
1.	103 A, st.tv.	90	90/2717	54.000
2.	103 A, st.th.	62	70/2717	42.000
3.	103 A, 1.tv.	90	90/2717	54.000
4.	103 A, 1.th.	62	70/2717	42.000
5.	103 B, st.tv.	87	90/2717	54.000
6.	103 B, st.th.	63	70/2717	42.000
7.	103 B, 1.tv.	87	90/2717	54.000
8.	103 B, 1.th.	63	70/2717	42.000
9.	103 C, st.tv.	75	80/2717	48.000
10.	103 C, st.th.	74	80/2717	48.000
11.	103 C, 1.tv.	75	80/2717	48.000
12.	103 C, 1.th.	74	80/2717	48.000
13.	103 D, st.tv.	75	80/2717	48.000
14.	103 D, st.th.	75	80/2717	48.000
15.	103 D, 1.tv.	75	80/2717	48.000
16.	103 D, 1.th.	75	80/2717	48.000
17.	103 E, st.tv.	75	80/2717	48.000
18.	103 E, st.th.	74	80/2717	48.000
19.	103 E, 1.tv.	75	80/2717	48.000
20.	103 E, 1.th.	74	80/2717	48.000
21.	103 F, st.tv.	75	80/2717	48.000
22.	103 F, st.th.	75	80/2717	48.000
23.	103 F, 1.tv.	75	80/2717	48.000
24.	103 F, 1.th.	75	80/2717	48.000
25.	103 G, st.tv.	43	46/2717	27.600
26.	103 G, st.mf.tv.	39	43/2717	25.800
27.	103 G, st.mf.th.	39	43/2717	25.800
28.	103 G, st.th.	44	46/2717	27.600
29.	103 G, 1.tv.	43	46/2717	27.600
30.	103 G, 1.mf.tv.	39	43/2717	25.800
31.	103 G, 1.mf.th.	39	43/2717	25.800
32.	103 G, 1.th.	44	46/2717	27.600
33.	103 H, st.tv.	45	46/2717	27.600

... nuværende tekst fortsat,
udgår

34.	- 103 H, st.mf.tv.	40	43/2717	25.800
35.	- 103 H, st.mf.th.	39	43/2717	25.800
36.	- 103 H, st.th.	43	46/2717	27.600
37.	- 103 H, 1.tv.	45	46/2717	27.600
38.	- 103 H, 1.mf.tv.	41	43/2717	25.800
39.	- 103 H, 1.mf.th.	39	43/2717	25.800
40.	- 103 H, 1.th.	43	46/2717	27.600
41.	- 103 Garage 1	17	17/2717	10.200
42.	- 103 Garage 2	16	17/2717	10.200
43.	- 103 Garage 3	16	17/2717	10.200
44.	- 103 Garage 4	16	17/2717	10.200
45.	- 103 Garage 5	17	17/2717	10.200

Forslag 2: Administrativ assistance

Bestyrelsen stiller forslag om mandat til at antage professionel assistance til varetagelsen af ejendommens administrative drift ifølge vedtægternes §18.

Begrundelse:

Siden 1/10 2021 har ejerforeningen klaret den administrative drift uden administrator eller anden professionel assistance. §18 i foreningens vedtægter fastslår, at generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Og §16 fastslår, at har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer. Administrator er et tilvalg, ikke en forudsætning.

Bestyrelsen har indhentet tilbud om meget forskellige administrationsløsninger og fulgt op på dem. Fra totalløsninger med obligatorisk rådgivning, som både i pris og indhold lignede det, foreningen har haft dårlige erfaringer med hos Øens og Bolig-experten, og som derfor ikke fristede, til en noget billigere ren regnskabsløsning, som virkede lovende, indtil det stod klart, at det bagvedliggende regnskabsprogram var så forsimplet, at det vanskeligt kunne håndtere opkrævninger, betalinger og bogføring for E/F Aldershvilevej 103 A-H.

Her og nu kan bestyrelsen vælge en kasserer i sin midte og fortsætte uden professionel assistance. Men det tapper energi fra andre opgaver og gør foreningen sårbar ved udskiftninger i bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslår derfor vedtagelse af mandat til at tilknytte professionel bistand til de opgaver, der ellers ville være varetaget af en kasserer. Det bemærkes, at vedtægternes §18, stk. 2, bestemmer, at den således tilknyttede professionelle person ikke må være ejer i ejerforeningen og ikke være dennes revisor.

Forslag 3: Renovering vandinstallationen

Bestyrelsen stiller forslag om renovering af vandinstallation i overensstemmelse med vedligeholdelsesplan 2017-2026.

Begrundelse:

Generalforsamlingen 3/3 2020 vedtog en stigning i bidraget til fællesudgifter med henblik på finansiering af vedligeholdelsen uden optagelse af lån. Især renovering af vandinstallationen krævede opsparing, men alt for mange tærede rør og ad hoc reparationer bekræfter den 10-års vedligeholdelsesplan.

Hvorvidt kassebeholdningen allerede er tilstrækkelig, vil fremgå af de tilbud, bestyrelsen hjemtager, hvis forslaget vedtages. For at sikre sammenlignelige tilbud er det planen at få fremstillet et udbudsmateriale efter faglig gennemgang af installationen.

Vedtages forslaget, vil renoveringsprocessen blive sat i gang, men kun gennemført i det omfang, foreningens likviditet kan bære det igennem uden optagelse af fælleslån.

Forslag 4: Skift af varmemålere

Bestyrelsen stiller forslag om opsigelse af varmemåleraftale med Ista Danmark A/S pr. 31/12 2022 samt investering af ca. 40.000 kr. i fjernaflæste elektroniske varmemålere svarende til gældende lovkrav.

Begrundelse:

Radiatorenes fordampningsmålere er uegnede til et moderne lavtemperaturanlæg som vores. Dette oplyses af Ista selv i kontrolmanualen for ejendommen. Gennem de seneste mange år, både med naturgas og nu fjernvarme, har ejerforeningens medlemmer derfor modtaget slutafregninger for varmen baseret på målinger med usikkerhed så stor som plus/minus 50%.

Udskiftes målerne, er der lovkrav om, at de skal være elektroniske og fjernaflæste. Sådanne målere tilbydes af Ista, men deres løsning er ikke nødvendigvis hverken bedst eller billigst. Hos Ista koster det årlige fordelingsregnskab ca. 18.000 kr., og alene den omkostning er en vægtig grund til at kigge efter alternativer.

Vedtages forslaget, vil ejerforeningen få mere korrekt fordeling af varmeudgifterne, leve op til lovkravene og med stor sandsynlighed opnå en besparelse.

Forslag 5: Parkering og ladestandere

Bestyrelsen stiller forslag om at medtage planlægning af parkeringsområderne samt opsætning af ladestandedere i det samlede projekt med LAR, altaner, terrasser og haveprojektet.

Begrundelse:

Ved LAR-projektet (Lokal Afvanding af Regnvand) ledes regnvandet fra østvendte tagflader samt fortov og asfalterede områder til nedgravede faskiner, for en stor del under de nuværende parkeringsområde. Kan brugen af området optimeres ved bedre udnyttelse af arealernes skæve mål, er det indlysende at gøre det, når belæggningerne alligevel skal etableres efter gravearbejdet med LAR'en.

Omlægningen af bilparken i Danmark fra benzin til el går meget hurtigt. Nye elkabler graves ned overalt, staten lovgiver om ladeanlæg langs vejnettet, og en statslig tilskudsordning til private anlæg i boligforeninger fik hurtigt ansøgere til fem gange så meget som puljens 50 mio. kroner. Nye puljer er på vej, men selv uden tilskud vil adgang til ladestandere for ejerforeningens medlemmer, her på vores private grund, være et seriøst bud på forbedring af ejendommen.

Vedtages forslaget, vil parkering samt ladestandere indgå i forberedelsen af de konkrete forslag til LAR, parkering, og have, som sammen med altaner og terrasser fremlægges til vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling snarest muligt.

Fremsat til generalforsamlingen den 13. juni 2022.

Bestyrelsen