

Referat af den ordinære generalforsamling i
E/F Aldershvilevej 103 A-H

Ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H afholdt ordinær generalforsamling mandag den 30. august 2021 kl. 19.00 ved Bagsværd Stadion (sportscafeen), Bagsværd Hovedgade 86-90, 2880 Bagsværd.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det foregående år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet for det foregående kalenderår.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Behandling af indkomne forslag.
 1. Bestyrelsen stiller forslag om ny vedtægt for Ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H. Forslag og begrundelse er vedlagt dagsordenen som "Forslag om ny vedtægt".
 2. Bestyrelsen stiller forslag om investering i en fælles internetløsning fra Fiberby. Forslag og begrundelse er vedlagt dagsordenen som "Forslag om fælles internet".
 3. Bestyrelsen stiller forslag om projektering af lokal afledning af regnvand (LAR), haveanlæg, altaner og terrasser ved assistance fra bygningskonstruktør, rådgivende ingeniør og landskabsarkitekt. Forslag og begrundelse er vedlagt dagsordenen som "Forslag om projektering af lokal afledning af regnvand (LAR), haveanlæg samt altaner og terrasser".
 4. Bestyrelsen stiller forslag om indbrudssikring på fællesarealerne. Forslag og begrundelse er vedlagt dagsordenen som "Forslag- Indbrudssikring på fællesarealerne".
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent.

Formand Kathrine Vela bød forsamlingen velkommen og foreslog administrator, Kim Mathiesen, som dirigent. Kim Mathiesen valgtes og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. På generalforsamlingen var 23 ejere repræsenteret, heraf to med fuldmagt, med et fordelingstal på 1.380 ud af i alt 2.717 repræsenteret.

Ad. 2. Årsberetning.

Bestyrelsesmedlem Thorbjørn aflagde bestyrelsens beretning og besvarede enkelte spørgsmål. Beretningen er vedlagt som bilag.

Ad. 3. Årsregnskab.

Administrator gennemgik regnskabets resultatopgørelse, ligesom regnskabets balance og tilhørende noter.

Der blev spurgt ind til garagen som blev udlejet, men samlet set gav et lille underskud - det kunne reelt være skatteunddragelse. Bestyrelsen var opmærksom på det lille underskud, men situationen var opstået som følge af den vedtagne stigning i bidrag til fællesudgifter.

Der blev spurgt til administrationsomkostningen "Telefon og bredbånd", og bestyrelsen forklarede, at den gik til internetforbindelse til vaskeriets styring.

Regnskabet havde givet et overskud på kr. 384.741,00, som overføres til foreningens egenkapital, der herefter udgør kr. 987.824.

Varmeregnskabet har haft komplikationer pga. en fejludbetaling på 38.220 kr. i 2019, skift fra naturgas til fjernvarme september 2019 og ændring af den skæve varmeregnskabsafslutning 1/5 til 31/12. Trods aftale om erstatning og genoprævning, opstod uenighed mellem bestyrelse og administrator om fordelingsregnskabet 1/5 – 31/12 2020.

Bestyrelsesmedlem Thorbjørn Rosenlund og administrator Kim Mathiesen redegjorde for hver deres synspunkt i sagen til forsamlingen.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. 4. Vedligeholdelsesplan

Vedligeholdelsesplan 2017-2026 blev gennemgået af bestyrelsen, og det blev noteret, at man er opmærksom på, at dørene mellem trappeopgang og lejligheder på et tidspunkt skal udskiftes, da de ikke er brandsikre og giver ringe lydisolering. Selv om udskiftning ikke fremgår af vedligeholdelsesplanen, har bestyrelsen fået et enkelt tilbud på 10.000 kr./dør, så det er en større investering og skal prioriteres i forhold til resten.

En ejer spurgte ind til, om foreningen havde kr. 3,7 mio. til vedligeholdelse, som det fremgår af vedligeholdelsesplanen i år 2021. Bestyrelsen svarede, at en vedligeholdelsesplan er ment som et hjælpeværktøj til planlægning af fremtidige projekter. Den skal ikke følges til punkt og prikke. Bestyrelsen nævnte, at ejerforeningen kun havde opsparet ca. 1 mio., men at de 3,7 mio. kr. var det samlede behov over hele perioden på ti år.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

Ad. 5. Forslag.

Forslag 1. Ny vedtægt for Ejerforeningen.

Bestyrelsen stiller forslag om ny vedtægt for Ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H i overensstemmelse med Ejerlejlighedsloven og Transport- og Boligministeriets normalvedtægt for ejerforeninger. Ny vedtægt erstatter vedtægt af 27. maj 1971 og tinglyses pantstiftende. Advokathonorar og tinglysningsafgift forventes at udgøre ca. kr. 10.000.

Forslaget omfatter ny vedtægt i sin helhed. Vedtægten følger på siderne 1-12, hvor forslagsteksten kommenteres i forhold til 1971-vedtægten, ejerlejlighedsloven og normalvedtægten af 1. januar 2021.

Et medlem ønskede afklaret, om sager om evt. udestående konflikter omkring vedligeholdelse ville blive viderebehandlet efter nye vedtægter eller de vedtægter, der gjaldt, da konflikten opstod. Bestyrelsen svarede, at det ville være efter gældende vedtægter, da konflikten opstod.

Dirigenten fastslog, at vedtagelse af forslaget om ny vedtægt kræver 2/3 af samtlige stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal stemmer herfor. Eftersom der ikke var nok medlemmer til stede, kunne forslaget kun delvist vedtages på denne generalforsamling.

Forslaget om ny vedtægt blev delvist vedtaget med enstemmighed af generalforsamlingen. Forslaget kan endelig vedtages på en ekstraordinære generalforsamling med mindst 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Forslag 2. Fælles internet løsning fra Fiberby.

Bestyrelsen foreslår at investere i en fælles internetløsning fra Fiberby. Installationen vil koste foreningen ca. kr. 150.000, men muliggør besparelser på beboernes internet-abonnement.

Ud fra det spørgeskema, som blev indsamlet i september 2020, var den månedlige udgift i gennemsnit kr. 240 mdr. Ved Fiberby er den månedlige udgift 95/125/155 kr./mdr. for hastigheder på henholdsvis 100/500/1000 Mbit. Med de nuværende priser betyder det, at investeringen er tjent hjem på ca. 3. år.

Der blev spurgt, om vi ikke derved ville gå glip af den tilbudskrig, der kørte mellem internetudbydere (eksempelvis FastSpeed med 200 kr./md.), og om det ikke ville resultere i længere tilbagebetaling (måske op til 7 år).

Bestyrelsen var bevidst om, at prisforskellen ville falde, men der er ikke udsigt til, at alternativerne ville blive billigere end Fiberby på månedlig basis.

Der blev spurgt til vedligehold. Bestyrelsen mente ikke, der burde være udgifter til vedligehold. Skulle et kabel blive gravet/boret over, skal vi selv betale, men kan selv vælge tekniker til opgaven (eller måske gøre det selv). Vælger vi i stedet "gratis" fiber, ejer vi ikke fiberen og skal betale for ejerens tekniker.

Der var ikke stemning for at gå ind i diskussionspunkterne fra forslaget (så som, hvor kablet skulle trækkes) og forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning.

Med ejere 17 for, 4 imod og 2 hverken for eller imod konstaterede dirigenten, at forslaget uanset fordelingstallene bag de afgivne stemmer havde opnået flertal.

Forslag 3. Forslag til helhedsløsning for kloaksystem/LAR/fælles haveanlæg/private terrasser/private altaner

Forslaget er stillet med hensigt på at skabe et beslutningsgrundlag for en række projekter, som synes uafhængige, men som alligevel hænger sammen.

På generalforsamlingen 2020, blev det enstemmigt vedtaget, at Ejerforeningen skulle udarbejde forslag til helhedsløsning for kloaksystem/LAR/fælles haveanlæg/private terrasser/private altaner. Dog har væsentlige omstændigheder, dels fordobling af LAR-ambitionen, dels erkendelsen af projektets arkitektoniske udfordringer, gjort, at bestyrelsen ønsker mandat fra generalforsamlingen til at afsætte 150.000 kr. til arkitekt og bygningskonstruktør med henblik på fremlæggelse af konkrete forslag til vedtagelse på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag 4. Indbrudssikring på fællesarealerne.

Bestyrelsen har i samarbejde med firmaet Bagger Låse & Alarmer gennemgået ejendommen og kommet frem til en række tiltag for at mindske risikoen for indbrud.

Tiltagene er blandt andet, at hækken mod Aldershvilevej klippes lavere, tjørnehækken mod Godtgemt trimmes og der opsættes 1,8 m trådhegn, i bunden af Godtgemt opsættes et kraftigt hegn, opsætning af låge ved ende gavlene i A og H og opsætning af overvågningskamera.

En ejer af lejlighed i H var modstander af at få klippet hækken, da det ville tage noget privatliv (give direkte indsyn), og mente, at det var nok med lys og låge.

Der var spørgsmål, om lågerne mod haven ville blive holdt lukket. Bestyrelsen svarede, at det var planen at montere en fjeder/dørpumpe, så den selv lukkede (og gav lidt lyd fra sig).

En ejer nævnte, at bestyrelsen skulle være opmærksom på, at opsætning af hegn ved skrånningen mod stationen muligvis kunne give nogle udfordringer med Banedanmark. Bestyrelsen tog det til efterretning.

Dirigenten foreslog at lade bestyrelsen få mandat til at udføre alle seks punkter og diskutere detaljerne om implementering internt og med berørte ejere efter generalforsamling - det blev enstemmig vedtaget.

Ad. 6. Budget.

Bestyrelsesmedlem Thorbjørn Rosenlund forelagde budgettet 2021. Der er ikke budgetteret med en stigning i fællesudgifterne, hvilket giver et samlet fællesbidrag for kr. 1.053.626.

Ovenstående forslag (tinglysning af ny vedtægt, fibernet, projektering af LAR, have og altaner og sikring af ejendommen) er med i budgettet for i alt kr. 334.000.

Budgettet blev enstemmig vedtaget.

Pre 7. Samarbejdsvanskeligheder.

Inden dirigenten valgte at gå videre med punkt 7 på dagsordenen, blev generalforsamlingen gjort opmærksom på, at såfremt det nuværende bestyrelsesmedlem Thorbjørn Rosenlund forblev i bestyrelsen, så Boligexperten sig desværre nødsaget til at opsigte administrationskontrakten med ejerforeningen grundet samarbejdsvanskeligheder.

Forsamlingen gav udtryk for undren over udmeldingen, dels fordi de ikke var forberedt på den, dels fordi de ikke kunne se, hvordan den kunne påvirke situationen, når medlemmet ikke var på valg. Dirigenten foreslog, at man kunne stille et mistillidsvotum til Thorbjørn Rosenlund, men ingen i forsamlingen gav udtryk for, at de ønskede dette. Herefter oplyste dirigenten, at der ville komme en opsigelse af administrationsaftalen, og han takkede foreningen for samarbejdet.

Dirigenten valgte herefter at gå videre med punkterne på dagsordenen

Ad. 7. Valg for formand.

Kathrine Vela accepterede genvalg og blev valgt med applaus.

Ad. 8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Steffen Stenggaard Villadsen var på valg, men ønskede ikke at genopstille som bestyrelsesmedlem. Steffen stillede i stedet op som suppleant.

Emil Benjamin Vela opstillede og blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Ad. 8. Valg af suppleanter for bestyrelsen.

Steffen Stenggaard Villadsen og Ask Strange Arvidsen opstillede og blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen ser således ud:

Formand	Kathrine Vela	(På valg 2023)
Bestyrelsesmedlem	Thorbjørn Rosenlund	(På valg 2022)
Bestyrelsesmedlem	Emil Benjamin Vela	(På valg 2023)
Suppleant	Steffen Stenggaard Villadsen	(På valg 2022)
Suppleant	Ask Strange Arvidsen	(På valg 2022)

Ad. 9. Valg af revisor.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgtes.

Ad. 10. Eventuelt.

Der er observeret flere personer uden ærinde i ejendommen, f.eks. hjemmepleje, som parkerer deres bil på parkeringspladsen og går.

Bestyrelsen arbejder på en løsning.

En ejer spurgte ind til udskiftning af garageporte. Bestyrelsen svarede, at udskiftning sker snarligt og for ejerforeningens regning.

Flere af yderdørene til opgangene holdes åbne for blandt andet udluftning. Bestyrelsen er på sagen for at finde en løsning, så man ikke indbyder indbrudstyve.

Bestyrelsen er i gang med at undersøge nærmere vedrørende udskiftning af indgangsdøre fra trappeopgang til lejligheder. Det er en stor investering og der vil komme mere information, når bestyrelsen har noget mere konkret.

Når der skal afholdes ekstraordinær generalforsamling, ønsker generalforsamlingen at bestyrelsen giver en orientering om den fremtidige løsning, nu hvor administrator har opsagt aftalen.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Nærværende referat er underskrevet med NemID – se vedlagte underskriftsside.

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.

Kathrine Vela

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-460074288391
Tidspunkt for underskrift: 09-11-2021 kl.: 10:56:53
Underskrevet med NemID

Thorbjørn Rosenlund Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-303088675261
Tidspunkt for underskrift: 09-11-2021 kl.: 11:43:52
Underskrevet med NemID

Steffen Stengaard Villadsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-229581935568
Tidspunkt for underskrift: 09-11-2021 kl.: 10:57:44
Underskrevet med NemID

Kim Mathiesen

Som Administrator NEM ID
RID: 95775295
Tidspunkt for underskrift: 09-11-2021 kl.: 14:23:29
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: c38ecf57WWx2.46026628

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.