

Referat af generalforsamling 2023

E/F Aldershvilevej 103A-H

Dato: 2023-06-12

Sted: Sportscaféen Bagsværd Stadion

Fremmøde:

Der var 24 af de 45 lejligheder/garager repræsenteret (heraf 6 via fuldmagt), hvilket svarer til 53% (1661/2717, 61% efter fordelingstal). Det begrænsede fremmøde betyder, at der ikke direkte kan vedtages beslutninger, som kræver 2/3-flertal.

Referatets punkter følger den udsendte dagsorden.

Velkomst

Kathrine Vela (*bestyrelsens formand*) bød velkommen og gik over til valg af dirigent.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog David Gibson som dirigent og Steffen Stengaard Villadsen (*bestyrelsesmedlem*) som referent. Ingen i forsamlingen protesterede, så det blev vedtaget.

David takkede for dirigentrollen og bekræftede at generalforsamlingen var lovligt varslet. David forudså at der ville være en del diskussion om punkterne, så han havde forberedt sedler til at varsle indlæg og bad forsamling om at ikke at bryde uvarslet ind. Herudover ønskede han også stemmetællere, hvor Lene Hastrup og Anne-Mette Linde meldte sig.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Thorbjørn Rosenlund (*bestyrelsesmedlem*) havde forberedt en skriftlig årsberetning, som blev gengivet ordret, kun afbrudt af enkelte supplerende billeder og kommentarer fra Steffen (*Den skrevne beretning vil være vedlagt som bilag*).

Per Therkildsen var positiv over den store mængde bestyrelsesarbejde, men spurgte til om vi havde forsikring. Thorbjørn bekræftede, at bestyrelsesmedlemmer var dækket.

Per Therkildsen spurgte også hvorfor LAR-projektet havde taget så lang tid. Han havde fået tilbagebetaling på et LAR-anlæg i en anden ejerforening længere nede af Aldershvilevej. Thorbjørn fortalte, at det var kravet om over 50% afvanding, hvilket gjorde at de første planer fra generalforsamlingen i 2020 ikke kunne bruges. Ved møde med LAR-relateret ingeniør voksende ambitionsniveauer til at nå 96% (hermed større tilbagebetaling). Kommunen gav i 2021 en principgodkendelse, men det skulle tilpasses planer for have og parkeringsområdet. Steffen påpegede, at LAR-anlæg ofte endte med et lille underskud, men at vi ellers blev tvunget til at etablere separat kloakering, hvilket også vil koste en del.

3. Forelæggelse af årsregnskab

Årsregnskabet blev ikke slavisk gennemgået, men Thorbjørn nævnte enkelte punkter:

- EF er selvadministrerende og bestyrelsen sørger selv for betaling. Alle betaling foregår med godkendelse fra to i bestyrelsen (Emil kan dog ikke godkende, da han er i samme husstand som Kathrine)
- Indtægten er uændret i forhold til tidligere år.
- Regnskabet er godkendt af revisor uden anmærkninger. Gennemgangen af revisor er ikke påkrævet, men noget vi selv ønsker.
- Det store overskud var et udtryk for problemer med at få afviklet den ønskede renovering og ikke en positiv ting i sig selv.

Regnskabet blev herefter godkendt.

4. Vedligeholdelsesplan for ejendommen

Vedligeholdelsesplanen var en 10-årsplan, som gjaldt fra 2017-2026. Thorbjørn nævnte vi ikke fulgte den slavisk, men vi var opmærksom på de vedligeholdelsesopgaver som den fremhævede.

5. Forslag

5.1 Altaner

Oplæg

Thorbjørn gav en overordnet præsentation af altandesignet og fremhævede bl.a. størrelsen have nogenlunde i overensstemmelse med de retningslinjer for størrelser, der gjaldt i indre København samt at forskydningen bl.a. var med til at øge mængden af dagslys.

Thorbjørn nævnte også, at de nye vedtægter gjorde det nemmere at få gennemført et altanprojekt. De nye vedtægter (som kopierer normalvedtægten) giver mulighed for at vedtage ændring af fællesejendom med 2/3-flertal og nævner specifikt altaner som et eksempel, hvor alle der får fordel, skal betale til.

Steffen nævnte at bestyrelsen havde været i kontakt med fire altanfirmaer. De små firmaer var gode til at svare på tekniske spørgsmål og komme med indspark, men det krævede en del arbejde at nå et færdigt projekt.

De store firmaer havde sælgere, som var hurtige til at reagere. Til gengæld gik de mod standard-løsninger og var mindre gode til de tekniske spørgsmål i den indledende fase. MinAltan var et stort firma, men de virkede villige til at hjælpe med det tekniske og designmæssige.

Diskussion/spørgsmål

- Bjarne Eriksen oplyste, at han var repræsentant for ejeren af fire lejligheder og spurgte hvorfor forslaget var opstillet, så alle skulle være med og hvorfor efter fordelingstal. For de ejendomme han repræsenterede, mente han ikke, at udgiften kunne tjenes hjem.

Thorbjørn fortalte at konsekvenserne af en delvis tilslutning var uklare; både juridisk, økonomisk og teknisk. Udgiften var efter fordelingstal, fordi EF overtog

vedligeholdelsespligten. Bjarne mente ikke, at man kunne undtage garagerne på den måde, forslaget var formuleret.

- Mads Rosendal spurgte om renten ville holde det angivne niveau, hvis kun en mindre andel af ejerne havde behov for lån. Thorbjørn mente ikke, at renten ville stige ved et mindre lånebeløb.
- Kasper Nielsen spurgte ind til den angivne hæftelse for lånet. Thorbjørn, nævnte at der kunne opstå en situation, hvor én ejers manglende evne til at betale fælleslån kunne påvirke de resterende deltageres udgift. Det var dog yderst usandsynligt, at det på nogen måde ville blive aktuelt. Det vil først kunne ske, hvis det ikke har været muligt at inddrive beløbet fra den skyldige ejer via tvangsauktion, og ejerforeningens formue heller ikke rækker.

Der var en del diskussion og uklarhed omkring hæftelsen ('personlig' mod 'solidarisk'). Bestyrelsen lovede at følge op på det efterfølgende.

- Per Therkildsen mente, at vi kunne forhandle os til bedre rente og samtidig undgå problemer med hæftelse. Thorbjørn fortalte at lånet ikke var et foreløbigt udkast fra vores egen bank (Nordea). Der vil efterfølgende blive fulgt op på, om rente og hæftelse er konkurrencedygtigt. De angivne beløb var dog brugbare til at give indikation af udgiften for ejerne.
- Per Therkildsen spurgte til hvordan arealet mellem to lejligheders tagterrasse skulle se ud. Per mente, at med det nuværende oplæg var der lagt op til et ubrugeligt areal. Thorbjørn fortalte at de udsendte 3D illustrationer kun viste de dele som MinAltan skulle levere. Der var planer om et indkigsværn mod nord tilsvarende det på altanerne, men det var bestyrelsen i færd med at koordinere med havearkitekt. Herudover nævnte Thorbjørn, at træterasserne skulle betragtes som en altan på jorden uden egentlig adgang til have. Per mente ikke, at det sidste gav mening.

Ændringsforslag

Bjarne Eriksen var, som tidligere nævnt, ikke tilhænger af, at alle ejere skulle deltage økonomisk i projektet. For de fire lejligheder han repræsenterede, var det ikke ønskeligt, men han ville helst ikke stemme imod. Derfor stillede han to ændringsforslag:

- ejerne kunne selv vælge at deltage
- udgifterne skulle fordeles efter faktiske udgifter, frem for fordelingstal

Bestyrelsen accepterede i første omgang at lade en vedtagelse af ændringsforslagene få effekt på hovedforslaget, så dette kunne stilles med vedtagne ændringer.

Dog gav ændringsforslagene anledning til en del diskussion om konsekvenserne, herunder spørgsmål om hæftelsen (Dorte Jensen) og hvad udgifterne ville blive. David mente, i sin rolle som dirigent, at det ville være uansvarligt at acceptere ændringsforslagene, da de var af en sådan karakter at de kunne gøre hovedforslaget umuligt at gennemføre, og som sådan kunne de anses som sabotage af det oprindelige forslag.

Bestyrelsen måtte efterfølgende også konstatere, at de ikke kunne stå inde for hvordan de skulle håndtere ændringerne (det ville kræve der arbejdes på et nyt altan-forslag). Herefter trak Bjarne sine to forslag og altanforslaget blev sat til afstemning i sin oprindelige form.

Afstemning

Forslaget krævede 2/3-flertal, og der blev indsamlet stemmesedler.

		Forslag1		
		Fremmøde	For	Imod
Antal	Sum	24	19	5
	%-andel (fremmødte)	100	79,2%	20,8%
	%-andel (alle)	53,33	42,2%	11,1%
Fordelingstal	Sum	1661	1295	366
	Andel (fremmødte)	100,0	78,0%	22,0%
	Andel (alle)	61,1	47,7%	13,5%

Antal total 45
 Fordelingstal total 2717

Der var 19 stemmer for og 5 imod (79%) og 1295 mod 366 efter fordelingstal (78%). På trods af det er godt over den påkrævede 2/3-del, var der ikke stort nok fremmøde til at vedtage med det samme. Forslaget skal op igen på en ekstraordinær generalforsamling.

5.2 - 5.3 Altan relateret vedligehold

Oplæg

Forslag 2-3 var et par mindre udskiftninger relateret til altan-projektet (vinduer og brystninger). Disse gav kun mening, hvis altan-projektet var stemt igennem. Thorbjørn nævnte at brystninger faktisk allerede var en del af det forventede vedligehold

Afstemning

David mente forslagene kunne samles i én afstemning og klares ved håndsoprækning. Ingen stemte imod.

5.4 Fælles internet

Steffen introducerede forslaget om fælles internet og nævnte at det var en erstatning for den løsning hos FiberBy, som blev vedtaget i 2021. Målet var stadig at opnå en langsigtet fælles besparelse. I kraft af den store opsparring gav det ikke mening at opkræve ejerne for etablering. Den endelige leverandør er ikke fastsat, men bestyrelsen vil forsøge at få bedst mulige priser og vilkår, samtidig med at de vil prøve at tilgodese mulighed for at enkelte beboere kan blive fritaget for abonnement.

Diskussion og afstemning

Ditte Eisner undrede sig over den store udgift til internetanlægget. Hendes mand, som arbejder ved internetudbydere og han mente vi kunne få det foræret.

Steffen mente det formentligt var en løsning, hvor internetudbydere efterfølgende skulle leje sig ind, så det ville blive dyrere på sigt. Dog var bestyrelsen åben over for andre tilbud og ville gerne høre om Dittes mand kunne formidle bedre priser.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning ved håndsoprækning. Det blev vedtaget, men en enkelt stemme imod.

5.5 - 5.7 Parkeringsforslag

Kasper Nielsen havde stillet forslag om:

- 5. Parkeringsvagt
- 6. Striber til parkeringsbåse
- 7. Overdækkede parkeringspladser

Kasper begrundede sine forslag og nævnte forslagene oprandt i generel frustration over ikke at kunne få en parkeringsplads. Han havde dog siden trukket i land med hensyn til forslaget om overdækkede parkeringspladser.

Bestyrelsen var lidt i tvivl om, hvordan forslagene skulle sendes til afstemning og hvad konsekvenserne ville være. Kasper nævnte, at det blot var ønsker, som han ønskede bestyrelsen skulle undersøge, men ikke nødvendigvis noget der skulle gennemtvinges. Parkeringsvagter var kun, hvis det kunne laves selvfinansierende.

Bestyrelsen ville gerne kigge på forslagene, men hermed var der ikke grund til en afstemning. Bestyrelsen havde også tidligere undersøgt parkeringsstriber, men det var strandet lidt.

Steffen fortalte, at de forud for generalforsamlingen havde indhentet tilbud fra et firma, der skulle have ca. 8000 kr. for at male opmærkning. Til sammenligning ville det koste ca. 1500 kr., hvis bestyrelsen skulle købe udstyret og selv male. Ud over prisen var der lidt fordele og ulemper ved begge muligheder.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Thorbjørn præsenterede kun budgettet overordnet. Han nævnte at det var forsøgt at budgettere, så der blev brugt noget af opsparingen på vedligeholdelsesprojektet.

Diskussion

Carsten Jensen spurgte om vi var "igennem" efter de store udgiftsposter til vedligehold var afviklet. Kunne man forestille sig at nedjusterede opkrævning fra ejerne efterfølgende?

Thorbjørn mente det ville være svært at svare på og der kom måske andre vedligeholdelsesopgaver i næste vedligeholdelsesplan.

Per Therkildsen spurgte hvorfor bestyrelsen ikke brugte mulighed for godtgørelse til bestyrelsesmedlemmerne. Thorbjørn fortalte at ændrede det "frivillige" i arbejdet, så folk betragtede indsatsen mere som betalt arbejde ("*du får jo godtgørelse*").

7. Valg af formand for bestyrelsen

Kathrine blev i 2021 genvalgt som formand i to år og valgte at stoppe i år for at få bedre tid til børnene. Vi er i en overgangsfase til de nye vedtægter, som dikterer at formanden vælges på lige år. Det betyder, at formandsvalget i år kun gælder for et år.

Da ingen meldte sig frivilligt, så Steffen sig nødsaget til at stille op. Ingen i forsamlingen protesterede, så det blev vedtaget.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Thorbjørn blev valgt for to år i 2022, og altså først på valg i 2024.

Emil genopstillede og blev genvalgt for to år.

9. Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen

Ingen meldte sig.

10. Valg af revisor

Thorbjørn foreslog at fortsætte med at bruge den godkendte revisor som vi har gjort de seneste år. Lokal Revision som vi brugte i år, havde fungeret godt og det blev foreslået at fortsætte med dem.

Ingen i forsamlingen protesterede, så det blev vedtaget.

11. Eventuelt

Gave til afgangende formand

Thorbjørn takkede Kathrine for flere år ved formandsposten og overrakte børnebog + en flaske.

Ovenstående referat er underskrevet digitalt af dirigent, referent/bestyrelsesformand på følgende underskriftsside

Underskriver	IDENTIFIER	TIDSPUNKT	Digitalt ID
Steffen Stengaard Villadsen	3e1922ed-fe0e-43 70-ba87-194731a b9aa0	03/07/2023 19:01:21 UTC	MitID

Underskriver	IDENTIFIER	TIDSPUNKT	Digitalt ID
David Brian Gibson	a7b0c1f0-1a2a-4e 7a-b9ea-7ee1dd4 8c2e2	04/07/2023 11:31:02 UTC	MitID

Dokumentunderskrift verificeret af Nets A/S

Dette dokument er blevet digitalt underskrevet og forseglet ved hjælp af et betroet EU-kvalificeret certifikat, som bekræfter, at dokumentet ikke er blevet ændret siden underskrivningen. For at verificere signaturen, besøg følgende link og upload PDF'en: <https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>.