

Ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H

Referat - Ordinær generalforsamling 2022

Generalforsamling blev afholdt i Sportscafeen, ved Bagsværd Stadion, mandag den 13. juni 2022 kl. 19.00.

Der var 17 lejligheder repræsenteret, heraf 4 gennem fuldmagt.

I forbindelse med registrering af fremmødte ejere, blev der uddelt skemaer til at sikre, at kontaktoplysninger var opdaterede, samt afklare om de ville acceptere, at fremtidig kontakt foregik via e-mail.

Referatet følger punkterne i udsendte dagsorden, men titlerne er afkortet for at gøre det mere overskueligt og letlæseligt.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog David Gibson som ordstyrer, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen foreslog Steffen som referent (med korrektion fra resten af bestyrelsen), hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Herefter overtog David Gibson styringen af mødet. Han konstaterede at mødet var lovligt indkaldt og vi var beslutningsdygtige.

2. Aflæggelse af årsberetning

Bestyrelsen havde uddelt en skriftlig beretning til de fremmødte.

Bestyrelsen deltes om at fremlægge beretningen.

Detaljer er ikke noteret i dette referat, der henvises til skriftlige beretning, som er vedlagt dette referat.

Beretningen blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

3. Forelæggelse til årsregnskab

Thorbjørn fremlagde regnskabet.

Regnskabet kunne se ud som om det havde problemer med at addere korrekt, men det skyldtes at alle beløb var afrundede.

I forbindelse med regnskabet nævnte Thorbjørn at vores revisor (BDO) havde ønsket en højere sats (5000 kr.) end da vi havde administrator og været mere besværlige end tidligere.

Revisor gik med til at bibeholde vores tidligere sats, men det endte også med de opsagde samarbejde (hvorfor vi skal vælge ny).

Thorbjørn gjorde også opmærksom på at man som ejer også ejede en andel af alt det fælles, herunder en andel af den egenkapital, som fremgår af årsrapporten.

Den negative rente var medvirkende til bestyrelsen ønskede at få sat gang i renoveringen af brugsvandet (et af forslagene).

Et medlem spurgte om investering i eksempelvis obligationer kunne være en mulighed. Bestyrelsen troede det ville være teknisk muligt, men anså det ikke som ønskelig eller praktisk mulighed når vi nu havde nogle forestående renoveringer.

Et andet medlem spurgte om det ikke ville koste mere, hvis brugsvandet skulle renoveres i etaper.

Bestyrelsen troede ikke det havde betydning, i sig selv var det ikke et lille projekt.

Et tredje medlem nævnte, at de havde haft et familiemedlem (som også var revisor ved BDO) til at se på regnskabet, og havde konstateret at balancen ikke stemte. David spurgte lidt ind til dette. Som

familiemedlemmet havde kommenteret det lød det dog mere som en mindre detalje, som BDO burde have set, og ikke væsentlige beløb.

Da der ikke var flere spørgsmål/kommentarer blev regnskabet enstemmigt vedtaget (dog med bemærkning om, at den nævnte ubalance skulle afdækkes).

Fejlen er efterfølgende blevet opklaret. Fejlen vedrørte 2020-regnskabet, der stod på samme ark. Der optræder en post på 1951 kr. for afsluttet varmeregnskab figurerer både i aktiver og passiver. Fejlen har ingen indflydelse på 2021-regnskabet og ikke videreført til vores bagvedliggende regnskab.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Vores vedligeholdelsesplan er den samme 10 års plan vi har haft siden 2016 og vi skal have ny omkring 2026.

Vedligeholdelsesplan var et obligatorisk punkt i følge vores nye vedtægter. Dog havde bestyrelsen ikke meget at sige til den.

Renovering af vandinstallation er én af posterne i vedligeholdelsesplanen og den følges der op på. Herefter blev vedligeholdelsesplanen enstemmigt godkendt,

5. Behandling af forslag

Forslagene uddybes ikke i detaljer her, det anbefales at se forslag fra indkaldelsen.

5.1) Forslag om justering af vedvægterne

Det havde vist sig besværligt at tinglyse pantet i de største lejligheder, derfor foreslog bestyrelsen af nedjustere pantet en smule.

Det tinglyste pant ville først få praktisk betydning ved ejerskifte ved kommende handel.

Da forslaget vedrørte vedtægterne krævedes 2/3 af ejerne efter såvel fordelingstal, som antal stemmer for.

For at sikre korrekt optælling blev der indsamlet stemmesedler (med fordelingstal) og Kasper Stig Nielsen valgt til stemmeoptæller.

Selv om alle stemmerne var for vedtægtsændringen blev det kun til 1082/2717 fordelingstal, dvs. 40% at det totale fordelingstal. Hermed var vi ikke nok til endeligt at godkende forslaget, så der skal afholdes ekstraordinær generalforsamling for at få det vedtaget (her behøves kun 2/3 af de fremmødte).

5.2) Forslag om mandat til at antage professionel assistance

Bestyrelsen havde overtaget regnskabshåndteringen efter administrator opsagde. Det havde fungeret fint, men ejerforeningen var sårbar, hvis et medlem af bestyrelsen af den ene eller anden grund ikke længere kunne varetage regnskabet. Regnskabet vil stadig kunne håndteres, men det ville tage tid før alle betaling og regnskab kørte glat.

Thorbjørn gjorde opmærksom på at generalforsamlingen også havde ret til at pålægge bestyrelsen en egentlig administrator, men anbefalede administrativ assistance som nævnt i forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

5.3) Forslag om renovering af vandinstallation

Vandinstallationen var nævnt i vedligeholdelsesplanen og det ville være fornuftigt at få påbegyndt arbejdet på denne store udgiftspost. Thorbjørn uddybede forslaget ved at fortælle at bestyrelsen ville

starte med at få udarbejdet udbudsmateriale, da det er en ret stor installation/investering. Vores faste hus-VVS'er P&O, havde henvist til ekstern ingeniør som kunne påtage sig udbudsmaterialet. Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

5.4) Forslag om opsigelse af varmemåleraftale

Bestyrelsen uddybede forslaget ved at fortælle at varmemålerne alligevel udskiftes (*inden 2027*), så forslaget gav blot mandat til at tage forskud på udgift og løbende besparelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

5.5) Forslag om at medtage muligheden for flere parkeringsbåse samt opsætning af ladestandedere i LAR/altan/haveprojektet.

Bestyrelsen uddybede med forslaget og nævnte at ladestandere var blevet et aktiv som var særdeles vigtigt for boligkøbere med el-bil. Bestyrelsen tilføjede at mht. ladestandere var vigtigste i første omgang var at få tænkt kabling og placering ind i udformningen af parkeringsområdet.

En ejer spurgte om man evt. kunne få tænkt lejligheds-specifikke båse ind i løsningen - det virkede dumt at parkere i den helt modsatte ende af parkeringspladsen. Bestyrelsen ville have det med i tankerne, men alt var endnu helt åbent.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

6. Fremlæggelse af budget

Thorbjørn gennemgik overordnet budgettet for 2022. Desuden påpegede bestyrelsen, at budgettet skulle ses som et pejlemærke og ikke nødvendigvis det vi endte med ved året udgang, Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

7. Valg af formand for bestyrelsen.

Med de nye vedtægter var vi i en lidt underlig position. Kathrine blev sidste år valgt til formand for to år (jf. tidligere vedtægter), mens de nye vedtægter foreskrev specifikt at formanden skulle vælges i lige år. Bestyrelsen foreslog at lade formanden fortsætte til næste år og derefter indfase de nye vedtægter ved at vælge formanden for et enkelt år.

Det blev enstemmigt vedtaget.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Emil blev sidste år valgt for to år og fortsætter (ikke på valg i år).

Thorbjørn var på genvalgt som bestyrelsesmedlem.

Steffen blev sidste år valg som suppleant og ville fortsætte som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på de gamle vedtægter fastsatte der skulle være to bestyrelsesmedlemmer udover formand, mens de nye vedtægter siger der som minimum skal være to.

Det blev enstemmigt vedtaget.

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Ingen suppleanter meldte sig.

10. Valg af revisor

Vores revisor hos BDO havde valgt at opsig samarbejdet (formentlig fordi bestyrelsen brokkede sig over prisen steg med administrator-opsigelse).

Punktet valg er revisor i foreninger er generelt tiltænkt man at vælger én blandt medlemmerne, men en ekstern/betalt er også muligt.

Bestyrelsen foreslog overordnet vi fortsatte vores tidligere stil med en godkendt revisor, da vi trods alt havde en stor sum opsparret og det gav mere troværdighed.

Bestyrelsen havde mere konkret kig på Grant Thornton (GT), der er et større selskab i samme liga som BDO. GT havde accepteret opgaven med forbehold, da de kun ville tage arbejde hvis tilsendte materiale fremstod professionelt og ikke som en masse kvitteringer i poser.

Et medlem påpegede at ejerforeningen nok også kunne acceptere en prisstigning på over 5.000 kr. for en godkendt revisor, så vi om nødvendigt kunne gå tilbage til BDO.

Inkl. den kommentar blev det valgt enstemmigt godkendt (altså GT eller anden godkendt revisor selv om det skulle koste mere end tidligere år).

11. Eventuelt

Træ med fugle

Et medlem spurgte om det var muligt at få fældet et træ ved parkeringspladsen. Træet blev brugt af mange fugle, der sked på bilerne.

Kathrine nævnte at bestyrelsen løbende sørgede for beskæring af træer og at de kort forinden havde bedt HP om at beskære det nævnte træ.

Bestyrelsen opfordrede generelt til at skrive til bestyrelsen løbende, hvis der var spørgsmål eller problemer.

Arbejde i have parkeringspladsen

Et medlem spurgte om hvor lang tid man kunne forvente haven var belejret af byggearbejde ved LAR/altan/haveprojektet.

Bestyrelsen mente det var tidligt at sige noget om, men man skulle nok sørge for at få planlagt det således plænen kun blev skæmmet af byggearbejde én gang.

Haven/altaner

Et medlem spurgte til status på altaner/haver.

Som allerede nævnt i beretningen var samarbejdet med have/LAR arkitekt gået fint, mens altan arkitekten ikke havde båret frugt af sig.

Bestyrelsen var internt i gang med at afklare overordnede rammer for altanerne og forventede at kontakte altanfirmaet Balco umiddelbart herefter (generalforsamlingerne skulle dog lige afvikles først).

Da der ikke var flere spørgsmål, blev mødet hævet.

Bilag

Bilag er juridisk gyldige dokumenter og filer der indgår som en integreret helhed sammen med dette dokument.
Ved din digitale underskrift bekræfter du at bilagene, sammen med dette dokument, er blevet læst, forstået og accepteret.

BeretningOGF2022.pdf

Hash (SHA256)	a786fcad4369107254d15312a0408d939c5ef95b7b9d9ad2aeefdf6a5c7a4a0
URL	https://app.signit.eu/document/4229667453277/f1f37f71-a009-4ad1-ace8-55320ba9e12f

DagsordenOGF2022.pdf

Hash (SHA256)	bd31f0c5446711c0c65f9ed1372c0917aa87a286d535823948c1f613d4ad9c55
URL	https://app.signit.eu/document/4229749582927/4b274b61-8e43-421a-9f20-84147fbe956c

BudgetOGF2022.pdf

Hash (SHA256)	f69588a1b68fed166417baad63ad2f696a04b0b0a2744fd8431bd82a2328a826
URL	https://app.signit.eu/document/4230504119747/3b0de6fa-7161-4034-a145-7bb746f231fb

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steffen Stengaard Villadsen	9208-2002-2- 229581935568	21.06.2022 15:57:17 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kathrine Vela	9208-2002-2- 460074288391	22.06.2022 06:35:34 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
David Brian Gibson	9208-2002-2- 843283431791	22.06.2022 15:29:05 UTC	NemID POCES

Document reference: 4228814537986

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>