

Resumé af generalforsamling 2023

E/F Aldershvilevej 103A-H

Dato: 2023-06-12

Sted: Sportscaféen Bagsværd Stadion

Referatets punkter følger den udsendte dagsorden.

Velkomst

Kathrine 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 ønskede stemmetællere, så Lene Hastrup og Anne-Mette Linde meldte sig.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

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

Der blev spurgt til hvorfor LAR-projektet havde taget lang tid. Det blev nævnte at kommunen havde givet principgodkendelse for planer om 96% vanding tilbage i 2021, men disse planer skulle koordineres med planer for have og parkeringsområdet.

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 kræver godkendelse fra medlemmer to i bestyrelsen
- 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 og ændringsforslag

Under diskussionen blev der spurgt til det foreslåede fælleslån. Nogle mente hæftelsen var et problem og andre mente, man burde kunne forhandle sig til bedre rente.

Bestyrelsen lovede at få klarhed over dette til kommende præsentation.

Et andet medlem ønskede klarhed over området mellem træterrasserne i altandesignet og mente det var ubrugeligt i sin nuværende form. Bestyrelsen forklarede at 3D visualisering, som altanfirmaet havde lavet kun viste de dele som de leverede. Udformning af stykket mellem ville inkludere et indkigsværn mod nord, men det blive udarbejdet i samarbejde med havearkitekt. Bestyrelsen lovede at få klarhed over det.

Et medlem, der meddelte, at han repræsenterede 4 lejligheder, var modstander af at forslaget krævede, at alle skulle deltage. For de lejligheder han repræsenterede ville det ikke kunne svare sig. Desuden så han gerne udgifterne fordelt efter faktiske udgifter i stedet for fordelingstal. Det endte ud i to ændringsforslag til altanforslaget.

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

Dog gav ændringsforslaget anledning til en del diskussion om konsekvenserne. 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 at 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

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.

Forslaget blev samlet i en enkelt afstemning 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.

Et enkelt medlem mente, at det virkede som en stor udgift og fortalte, at hendes mand måske kunne skaffe en bedre pris. Bestyrelsen var åben over for andre tilbud og ville gerne høre om andre kunne formidle bedre priser.

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

5.5 - 5.7 Parkeringsforslag

Kasper Nielsen havde stillet forslag om:

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

Kasper nævnte forslagene oprandt i generel frustration over ikke at kunne få en parkeringsplads, men trak dog ideen 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 forud for generalforsamlingen fået et tilbud på 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.

Et enkelt medlem spurgte om vi kunne forvente lavere fællesbidrag efter de store poster til vedligehold var afviklet. Bestyrelsen mente det var svært at spå om før vi havde ny vedligeholdelsesplan.

7. Valg af formand for bestyrelsen

Kathrine valgte at stoppe som formand efter flere år. Jævnfør nye vedtægter vælges formanden på lige år, det betyder at valget i år gælder til næste 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

Emil blev genvalgt for to år, mens Thorbjørn først er på valg i 2024.

9. Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen

Ingen meldte sig.

10. Valg af revisor

Thorbjørn foreslog at fortsætte med at bruge den godkendte revisor (Lokal Revision), som vi har brugt i år.

Ingen i forsamlingen protesterede, så det blev vedtaget.

11. Eventuelt

Thorbjørn takkede Kathrine for flere år ved formandsposten og der blev overrakt gave.