

Referat af generalforsamling 2024

E/F Aldershvilevej 103A-H

Dato: 2024-06-10

Sted: Kælderlokalet mellem G og H

Fremmøde:

Der var 21 af de 45 lejligheder/garager repræsenteret heraf 5 via fuldmagt (i fordelingstal giver de 21 en repræsentation på 1223 af de 2717)

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag efter §10.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Velkomst og rettelse til forrige referat fra 2023

Steffen Villadsen (*bestyrelsens formand*) bød velkommen.

Thorbjørn Rosenlund (*bestyrelsesmedlem*) påpegede, at referatet fra den ekstraordinære generalforsamling havde påført forkert dato (det blev afholdt d. 8. august 2023, men referatet angav d. 13. august). Da det blot var en skrivefejl, havde en advokat anbefalet at få det ført til referat til næste generalforsamling (altså denne).

Ad pkt. 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Emil Vela (*bestyrelsesmedlem*) som dirigent og Steffen som referent (med støtte fra resten af bestyrelsen). Der var ingen andre kandidater og det blev vedtaget.

Ad pkt. 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Forud for generalforsamlingen havde bestyrelsen forberedt en skriftlig beretning, omend den ikke var redigeret helt færdig.

Bestyrelsen aflagde en beretning, der til dels var baseret på den skriftlige beretning, men fokuserede på de største punkter.

Bestyrelsen lovede, at vedlægge en endelig udgave af den skriftlige beretning i referatet, og at den ville inkludere alle de fremlagte punkter og lidt til.

Denne beretning er indsat som appendiks.

Bestyrelsen beklagede desuden, at den løbende udmelding til medlemmerne havde været meget sparsom og primært bestået af et enkelt nyhedsbrev med status på diverse projekter. Et medlem opfordrede til at sende en skriftlig beretning forud for kommende generalforsamlinger.

Ad pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Thorbjørn stod for fremlæggelse af årsregnskabet for 2023. Årsregnskabet var, ligesom de foregående år, blevet gennemgået af en ekstern revisor og var blevet sat ind i deres standardskabelon for årsrapporter. Revisoren havde i høj grad fokuseret på formalia, såsom at sikre at hvidvaskningsloven blev overholdt. Selve regnskabet inde i årsrapporten havde Thorbjørn selv formidlet.

Thorbjørn fremhævede, at strukturen i driftsregnskabet var ændret, så det tydeligere fremgik, hvad der var faste omkostninger, planlagt vedligeholdelse og ekstraordinære projekter.

Indtægter såvel som ejendomsudgifter var stort set uændrede, ligeledes administrationsomkostningerne, som i 2022 var minimale, men endnu mindre i 2023.

Under sektionen vedligeholdelse var det tydeligt, at bestyrelsen ikke havde formået at få gjort ret meget ved planerne om, at reovere rørene til brugsvand. Det var svært at koordinere og holde VVS'erne til, så der var langt op til de budgetterede 500.000 kr.

Af ekstraordinære vedligehold var der bl.a. udskiftet garageporte og udskiftning af varmfordelingsmålere.

Der var ingen indvendinger mod regnskabet, så det blev godkendt.

Ad pkt. 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Udgangspunktet var vedligeholdelsesplanen fra 2017, der har gyldighed frem til 2026.

Thorbjørn gik ikke ind i selve vedligeholdelsesplanen, men påpegede, at både projekter og udgifter var løse skøn.

Flere medlemmer i forsamlingen ønskede sig status på om planens punkter. Bestyrelsen var enig i relevansen af sådan analyse og lovede at have dette med til næste generalforsamling. Bortset fra denne kommentar blev vedligeholdelsesplanen godkendt.

Ad pkt. 5. Forslag efter §10.

Ingen forslag.

Ad pkt. 6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Thorbjørn stod for gennemgangen af regnskab. Mange af de væsentlige pointer var allerede blevet gennemgået under årsregnskabet. En ærgerlig ændring var at Vestforbrænding havde varslet, at de ville hæve priserne, så hver lejlighed kunne forvente en stigning på op mod 1000 kr. årligt.

Under sektionen vedligeholdelse stod igen øremærket 500.000 kr. til reovering af brugsvandrør, velvidende at bestyrelsen ville få svært ved at arrangere udskiftningen og i det hele taget holde VVS'ere til. Omvendt var det jo planlagt at det skulle udføres.

Ligeledes var der stadig budgetteret store beløb til vedtagne projekter, som var blevet nedprioriteret, for at holde fokus på opstart af altanprojektet.

Blandt nye poster, var der afsat 100.000 kr. til et hegn mod Bondehavevej. Den nederste del af hegnet (mod togbanen) blev væltet ved en storm omkring nytår. Ved gennemgang med entreprenør blev det skønnet, at hele hegnet var modent til udskiftning. Mange af de lodrette hegnspæle var råddent ved jordoverfladen, så der ville snart blive behov for reparationer flere steder. Overslaget lød på 200.000 kr., hvor ejerforeningerne på anden side skulle betale den anden halvdel.

Ad pkt. 7. Valg af formand for bestyrelsen.

Steffen, som havde accepteret rollen sidst, spurgte om der var nogen nye kandidater, men ingen meldte sig. Steffen havde primært et ønske om at blive i bestyrelsen for at afslutte de igangværende projekter. Steffen havde ikke noget udpræget ønske om at få titlen som formand igen, men ville godt gå med til genvalg. Den sidste kommentar førte til det blev vedtaget.

Ad pkt. 8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Thorbjørn var på genvalg. Han havde ligeledes et ønske om at blive ved de igangværende projekter. Dette blev ligeledes vedtaget.

Sidste år blev Emil valgt for 2 år, altså frem til generalforsamlingen næste år.

Der var ikke flere, der meldte sig.

Ad pkt. 9. Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.

Der var ikke flere, som meldte sig.

Bestyrelsen består således af:

Formand: Steffen Stengaard Villadsen (indtil 2026)

Medlemmer: Emil Vela (indtil 2025), Thorbjørn Rosenlund (2026)

Ad pkt. 10. Valg af revisor.

Thorbjørn fortalte at revisoren fra "Lokal Revision", havde ytret, at de ikke ønskede at blive genvalgt. Baggrunden var måske lidt uenighed ved afslutningen af årsrapporten. Det var derfor sandsynligt, at de opfattede ejerforeningen som besværlig.

Revisoren havde desuden ikke opdaget en mindre fejl i en note, som burde være fanget ved kritisk gennemgang ("Vaskebrikker salg" i Realiseret 2023 er en sum af det ovenstående).

Den seneste årrække havde bestyrelsen anbefalet en ekstern revisor (en "godkendt revisor", tidligere kendt som "statsautoriseret revisor" og "registreret revisor"), omend det ikke er et krav.

Da det seneste par revisorer, primært havde haft fokus på formalia og i mindre grad selve regnskabet, ville bestyrelsen foreslå generalforsamlingen at vælge revisorer blandt medlemmerne i ejerforeningen (ikke bestyrelsesmedlemmer). På forhånd havde Thorbjørn kontaktet to ejere med arbejde, der var relateret til bank eller regnskab, men havde kun opnået tilsagn fra den ene. Nogle medlemmer gav støtte til tanken om at vælge revisorer internt, og en regnskabskyndig ejer tilbød sig endda.

I forsamlingen var flere, som direkte ytrede ønske om at fortsætte med en ekstern, godkendt revisor, og ingen krævede afstemning, blev det vedtaget, at bestyrelsen skulle finde en ny ekstern revisor.

Ad pkt. 11. Eventuelt.

Der var et par spørgsmål om altanerne. Efterfølgende blev generalforsamlingen hævet.

Ovenstående referat er underskrevet digitalt af dirigent, referent/bestyrelsesformand på sidste side efter beretningen.

Bestyrelsens beretning

Til aflæggelse på den ordinære generalforsamling i E/F Aldershvilevej 103 A-H den 10. juni 2023.

Nye medlemmer

Siden generalforsamlingen 12/6 2023 har fem af foreningens 40 lejligheder fået ny ejere, mens de fem garager, som også er tinglyst til ejendommen, har de samme ejere som i fjor.

Pr. 1/6 2024 er kun 19 lejligheder beboet af ejerne selv, idet andre 19 lejligheder er udlejet og 2 midlertidigt står tomme. For 39 af ejendommens 40 lejligheder er der bopælspligt (undtagelsen er den mangeårige lægepraksis i 103 E, st.th.).

Velkommen til alle nye beboere i Ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H!

Ejerforeningens daglige drift

Siden efteråret 2021 har ejerforeningen klaret sig uden professionel hjælp til administration og daglig drift. Med de stadigt mere sikre erfaringer kan bestyrelsen gentage fra 2022 og 2023, at det giver fordele i form af kortere beslutningsveje og mere føling med projekterne samt sparer meget af den tid, som kommunikationen med administrator krævede. Men på minussiden stiller krav til driftssikkerhed, som frivillighed og udskiftninger kan gøre til en stor udfordring.

Selv om der på bestyrelsens ønske var budgetteret med et beløb til administrativ hjælp, har bestyrelsen ikke gjort forsøg på at kontakte mulige leverandører af en sådan assistance.

Bankskifte

Ejerforeningens driftskonto hos Nordea har været motoren i drift og økonomi, idet samtlige beløb til og fra foreningen passerede denne ene konto. Det var da også lånetilbud fra Nordea, som ifølge forslaget vedtaget på generalforsamlingerne 12/6 2023 og 7/8 2023 skulle finansiere de ny altaner og terrasser. På opfordring fra generalforsamlingerne hjemtog bestyrelsen yderligere to tilbud, fra Danske Bank og Arbejderens Landsbank, og da begge disse banker tilbød markant bedre vilkår end Nordea, som siden forhåndstilsagnet havde hævet udlånsrenten mere end 1½ procent, var et bankskifte uomgængeligt.

Men desværre også tidkrævende, så selv om tilbud blev indhentet umiddelbart efter den ekstraordinære generalforsamling 7/8, var overførslen til Danske Bank, som samlet set tilbød marginalt bedre vilkår end Arbejdernes Landsbank, først fuldt gennemført i slutningen af januar 2024.

Hjemmeside og information

Mens foreningens permanente information regelmæssigt opdateres på hjemmesiden 'aldershvilevej103.dk', har den løbende information om igangværende projekter – altanerne især – været mere sparsom, end det var bestyrelsens intention. Et klassisk problem, som kan forklares – men ikke undskyldes – ved projekternes tendens til at være 'endnu-ikke-nyheder'. De ægte nyheder: Bankskift, igangsættelse af altanprojekt, osv., manglede hele tiden et eller andet. Så info-mailen blev udskudt.

Med denne erkendelse vil bestyrelsen bestræbe sig for at gøre det bedre og informere systematisk. I særdeles for det altanprojekt, som netop nu er under forberedelse til ansøgning om byggetilladelse.

Korrektion til referatdato

Som forpligtende permanent information findes bl.a. referater fra generalforsamlinger, og af referatet fra dagens ordinære generalforsamling skal det fremgå, at seneste ekstraordinære generalforsamling blev afholdt den 7/8 2023 og ikke som det fremgik af referatet den 13/8 2023.

Ejendommen

Rengøring, havepasning, snerydning og indsats, når der er småskavanker, varetages af HP Ejendomsservice, som har tilknyttet en fast mand, Flemming, til ejendommen. Han gør et godt job, og det er ikke helt fair at sammenligne ordningen med tiden, som ældre ejere endnu husker, hvor Henning og Elly var boende viceværtpar, og indtil de blev pensioneret for syv år siden ydede service 24-7.

Fjernvarmeanlægget fra 2019 har været en god beslutning, både teknisk og økonomisk, selv om Vestforbrænding nu varsler prisstigning fra september 2024 på hele 19 %. Prisstigningen slår igennem til de 40 ejere via fordelingsregnskabet.

Uafhængigt af dette, men til samme fordelingsregnskab, fik lejlighederne medio august 2023 ny fordelingsmålere på samtlige radiatorer. Målerne burde være monteret allerede i januar 2023, og som vi desværre måtte konstatere i nyhedsbrev april 2024 har skiftet fra Ista til Wise Home givet uventede vanskeligheder. Allerede problemerne med at opnå en gensidigt forpligtende aftale efter accept af tilbud kunne være tilstrækkelig grund til at genoverveje Wise Home som leverandør, og endnu dags dato er det uklart, om Wise Home kan håndtere og fremvise målerdata i overensstemmelse med lovkrav til fordelingsregnskaber. En løsning er meget højt prioriteret. I første omgang er det aftalt, at varmeregnskabsåret 1/1 – 31/12 2023 deles i to: 1/1 – 15/8 2023 og 16/8 – 31/12 2023, med foreningens bruttoudgift fordelt i respekt for graddagene i de to perioder.

Yderdørene viser sig monteret med diverse skavanker. Siden OGF 2023 er der i flere omgange rettet op på fejlene, men dørene skal gennemgås og repareres mere generelt.

En lodret revne i en bærende ydervæg dukkede frem ved istandsættelse af en ny erhvervet lejlighed. Det kunne ligne den første kendte sætningsskade i ejendommen, så rådgivende ingeniør Torkil Laursen A/S blev sat på opgaven. Heldigvis var konklusionen, at der var tale om 60 år gammelt byggesjusk og ikke om sætning. Så væggen blev repareret efter ingeniørens anvisninger, og derpå spartlet og malet.

Haveanlæg og P-pladser

Ved beslutningen om at gennemføre altanprojektet uafhængigt af LAR (Lokal Afledning af Regnvand), er omlægning af haveanlæg udskudt, indtil altanerne er taget i brug.

Hegnet på ejendommens østside ned mod banen er væltet i to omgange. Mange af de lodrette hegnspæle er rådnet ved jordoverfladen. Hele det knap 100 meter lange hegn bør renoveres i samarbejde med naboen. Overslaget lød på 200.000 kr. og vil således koste hver af de to ejerforeninger ca. 100.000 kr.

Mod Godtgemt blev der kort efter forrige generalforsamling opsat hegn som led i planerne om indbrudssikring. Der er også plantet hæk, men det tager nogle år, før den er vokset op.

Ligesom havens omlægning venter P-området på altanerne. For at kunne imødekomme behovet for flere P-pladser og for inspiration i almindelighed havde bestyrelsen aftalt skitser og ideer med den havearkitekt, som også havde arbejdet med LAR i baghaven. Arkitekten foreslog imidlertid færre P-pladser i stedet for flere og bidrog ikke med andre ideer, hvorfor bestyrelsen valgte at afbryde samarbejdet. En central del af LAR-anlægget forventes placeret under nuværende P-område, så de to projekter hænger sammen. Konkrete forslag skal naturligvis fremlægges og vedtages på foreningens generalforsamling.

Udskiftning af brugsvandsrør

Resultatet er magert og står i sørgelig kontrast til den vedtagne plan og ejernes meget positive medvirken. Det har vist sig meget svært at få VVS-firmaerne til at mønstre folk til opgaven, og koordineringen er vanskelig trods beboernes gode viljer.

Rørene er mange steder så rustne, at der dårligt kan presses vand igennem, så projektet må fortsætte uanset problemer med tempoet.

Vaskeriet

Status quo: Vaskeriet er en nettoudgift, selv om ejerforeningen årligt sparer 5.000 kr. ved at administrere det i direkte samarbejde med leverandøren i stedet for gennem administrator. Efter bestyrelsens opfattelse er vaskeriet et godt aktiv, som gerne må koste lidt. Hvordan og hvor meget er helt op til medlemmer og generalforsamling.

Affaldshåndtering

Ejerforeningen har en god og direkte kontakt til kommunens renovatører. Nye ordninger og nye vilkår gør det dog svært at orientere sig i reglerne, men aktuel aftale er, at 'standpladsen', også for storskrald, er containerne over for E. Bruger en beboer opbevaringsrummet til storskrald under G, skal beboeren selv sætte det frem ved standpladsen aftenen før afhentningsdagen. Opdateret info findes på foreningens hjemmeside og hos kommunen.

Altaner/terrasser

Beretningsårets største projekt – ja det største i foreningens levetid – er altaner/terrasser til alle 40 lejligheder. Efter et meget langt tilløb med bankskift og tæt dialog med leverandøren MinAltan og rådgivende ingeniør Torkil Laursen A/S, underskrev bestyrelsen den 25/4 2024 totalentreprisekontrakt på 7.081.451 kr. med ejerforeningen som bygherre. Efter indgåelse af aftale har MinAltan 11 uger til at producere ansøgning om byggetilladelse med tegningsmateriale, som efter bestyrelsens og rådgivende ingeniørs godkendelse indsendes til Gladsaxe Kommune.

Og dermed bevæger beretningen sig fra fortid til fremtid.

Bestyrelsen, den 10. juni 2024

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steffen Stengaard Villadsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 3e1922ed-fe0e-4370-ba87-194731ab9aa0

IP: 185.107.xxx.xxx

2024-07-07 07:24:29 UTC



Steffen Stengaard Villadsen

Referent

Serienummer: 3e1922ed-fe0e-4370-ba87-194731ab9aa0

IP: 185.107.xxx.xxx

2024-07-07 07:24:29 UTC



Emil Vela

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: vela.emil@gmail.com

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-07-07 08:03:50 UTC



Emil Vela

Dirigent

Serienummer: vela.emil@gmail.com

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-07-07 08:03:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4B84V-XKAAH-YHWWN-1NLXQ-TZTBZ-ZSDCV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**