

## Referat af generalforsamling i

### E/F Dommervænget 4-14

Den 27/10 2016 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Dommervænget 4-14, 4000 Roskilde i Tumlesalen på Hedegårdenes Skole, Københavnsvej 34, 4000 Roskilde.

#### Dagsorden iht. Vedtægterne:

1. Valg af dirigent (og referent)
2. Valg af stemmetællere
3. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår 2015/16
4. Forelæggelse af foreningens regnskab for det forløbne regnskabsår til godkendelse  
Forslag:
  - Bestyrelsen foreslår, at Årsrapporten godkendes og at overskuddet overføres til næste år
5. Forelæggelse af foreningens driftsbudget for det kommende regnskabsår 2016/17.  
Bestyrelsen foreslår:
  - at forslaget godkendes, hvilket samtidig betyder,
  - at fællesbidraget, bidrag til Grundfonden, kælder-, have- og garagelejen reguleres pr. 01.06.2017 med stigningen i nettoprisindekset
- 5.1 Forelæggelse af Bestyrelsens forslag til vedligeholdelse.  
Vedlagt er beretning fra Vedligeholdelsesudvalget, budgetforslag samt præsentation
6. Indkomne forslag fra beboerne og bestyrelsen:
  - a. Bestyrelsen stiller forslag om en tilføjelse til vedtægterne § 9 stk. 10:

*"Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, eller ved anden fildeling på internettet.*

*Ethvert medlem af foreningen skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse*

*oplysninger. Såfremt medlemmet ikke har en e-mailadresse fremsendes al korrespondance via almindelig post.*

*Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I det tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til ejer med henvisning til fremlagte dokumenter på internettet.*

*Bestyrelsen og administrator har, uanset ovenstående bestemmelser, ret til at give meddelelser mv. med post."*

- b. Der er indkommet forslag fra Kurt Larsen vedrørende udlejning af kælderrum
  - c. Der er indkommet forslag fra Hanne og Mads Rahbek vedrørende ændring af husorden for haver
7. Valg af formand for 2 år  
Jacob Gjedde er ikke på valg i år
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen  
  
Gitte Dueholm og Hans Jørgen Rasmussen er på valg og genopstiller ikke. Der skal derfor vælges to nye bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode
9. Valg af suppleanter  
  
Dorte Graholy er ikke på valg i år
- Der skal vælges en suppleant for 2 år
10. Valg til udvalg (festudvalg, grøntudvalg, vedligeholdelsesudvalg eventuelt andre)
11. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg til Deloitte
12. Valg af revisor suppleant
13. Evt.
- a. Dørtelefon
  - b. Ændring af tilkørsel/parkering i Dommervænget

Tilstede på generalforsamlingen var ejerne af ejerlejlighed nr.: 2, 7, 8, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 28, 29, 32, 34, 36, 37, 40, 45, 47, 50, 60, 61, 62, 65, 66, 67, 73, 74, 75, 86, 106, 109, 110, 119, 121, 127, 128, 130, 134, 137, 138 og 144.

Dette giver et fremmøde på 3.620/13.034 målt på fordelingstal, svarende til 27,78 %.

Fra Real Administration deltog Tonni Sørensen og Anja Pettersson.

**Ad 1.**

Tonni Sørensen blev valgt som dirigent og han konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægternes § 11 var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

**Ad 2.**

John Hansen og Johannes Hylby blev valgt som stemmetællere.

**Ad 3.**

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen, og formand Jacob Gjedde forespurgte om der var spørgsmål hertil. Der var ingen spørgsmål og beretningen blev taget til efterretning.

**Ad 4.**

Anja Pettersson fra Real Administration gennemgik det udsendte regnskab for 2015/2016, som viser et underskud på kr. 80.458,00.

Der blev forespurgt til posten festlokale/viceværtlokale på kr. 81.844. Bestyrelsesmedlem Hans Hansen oplyste, at omkostningerne er benyttet til nedtagning af væg samt rådgiver. Han oplyste endvidere, at lokalet ikke må benyttes, som der var tiltænkt, da dette ikke var undersøgt tilstrækkeligt og at bestyrelsen vil arbejde videre med en mulig benyttelse heraf.

Der blev forespurgt til posten vicevært firma ekstra på kr. 30.909,00. Bestyrelsen oplyste, at posten indeholder ekstraopgaver der udføres af viceværten, men som ikke er en del af kontrakten. Formand Jacob Gjedde oplyste, at fjernelse af affald, der bliver hensat på fællesarealerne, er en af de faste ekstra opgaver.

Der blev i denne forbindelse forespurgt til muligheden for opsætning af to containere en gang årligt. Dette har tidligere været gjort med stor succes.

Der var ikke flere spørgsmål og regnskabet for 2015/2016 blev godkendt med overvældende flertal.

**Ad 5.**

Anja Pettersson gennemgik det udsendte drifts og likviditetsbudget for 2016/2017, som viser et driftsoverskud på kr. 98.785,00. Der blev endvidere oplyst, at bestyrelsen stillede forslag om en regulering med stigningen i nettoprisindekset pr. 1. juni 2017 på fællesudgifter, bidrag til grundfond, kælder-, have- og garageleje

Der blev forespurgt til foreningens budgetterede likviditet på kr. 1.339.860,00 og om beløbet var for stort. Tonni Sørensen oplyste, at den nuværende likviditet svarer til ca. kr. 8.000 - 9.000,00 pr. lejlighed hvilket ikke er et højt beløb i forhold til andre ejerforeninger.

Budgettet blev sat til afstemning og blev vedtaget med overvældende flertal.

#### **Ad 5.1.**

Hans Hansen gennemgik og forklarede den udsendte PowerPoint præsentation med foreningens vedligeholdelsesplan, revideret vedligeholdelsesbudget for 2016/2017 samt vedligeholdelsesbudget for 2017/2018.

Hans Hansen fortalte, at vedligeholdelsesudvalget har fået foretaget en undersøgelse af vandrette rør fra køkkenvask, toilet, bad samt faldstammer. På baggrund af dette er der estimeret omkostninger på kr. 6.481.000,00 i vedligeholdelsesplanen. Hans Hansen oplyste, at vedligeholdelsesudvalget arbejder videre med undersøgelsen, for at finde den rigtige løsning.

Der blev forespurgt til opsætning af vandmålere. Det ny EU direktiv, som træder i kraft pr. 1. januar 2017, foreskriver at det skal være teknisk muligt og rentabelt for foreningen. På baggrund af omkostningerne hertil, vil det ikke være rentabelt for foreningen.

Der blev forespurgt, om der ved udskiftning af rør kunne klargøres til opsætning af målere, således at målere kan opsættes senere. Vedligeholdelsesudvalget vil tage dette med i deres overvejelser.

Der blev forespurgt til omkostninger til rådgivere generelt. Hans Hansen oplyste, at foreningen benytter en del penge på rådgivere til f.eks. udbudsmateriale og gennemgang af tilbud, men at dette giver en tryghed for korrekt udførelse af projekter samt rådgivning ved f.eks. 1-års gennemgang.

Hans Hansen oplyste, at der er afsat kr. 500.000,00 til asfalt, vej og fortov samt kr. 75.000,00 til rådgiverhonorar hertil. Det er vedrørende den private fællesvej, som går mellem ejerforeningen og andelsboligforeningen. Bestyrelsen forsøger, at få et samarbejde med bestyrelsen i andelsboligforeningen.

Der blev forespurgt om en mulig ændring i vedligeholdelsesbudgettet 2017/2018, at ændre beløbet kr. 500.000,00 fra asfalt til faldstammer, da der er problemer med tilstoppede faldstammer i foreningen. Hans Hansen oplyste, at tallene for rør og faldstammer kun har været kendt i halvanden måned, og at der derfor ikke er medtaget noget i budgetterne. Der blev endvidere oplyst, at dette ikke er et udtryk for prioritering. Vedligeholdelsesudvalget vil arbejde videre med både rør og faldstammer og forventer at kunne fremlægge et overblik over omkostninger hertil på den næste ordinære generalforsamling.

Vedligeholdelsesplanen og vedligeholdelsesbudgettet blev sat til afstemning og blev vedtaget med overvældende flertal.

**Ad 6.a.**

Bestyrelsen stillede forslag om en tilføjelse til foreningens vedtægter vedrørende elektronisk kommunikation. Tonni Sørensen forklarede kort forslaget. Han oplyste endvidere, at forslaget ikke kunne vedtages endeligt, da der kun var mødt eller repræsenteret 3.620 ud af 13.034 stemmer.

Tonni Sørensen oplyste, at der var indkommet en ændringsforslag, men at ejeren ikke var til stede på generalforsamlingen for at motivere dette. Det var enighed om på generalforsamlingen, at se bort fra ændringsforslaget.

Det blev forespurgt om mulighed for at sende til E-boks. Tonni Sørensen forklarede at E-boks er vejen frem, men at Real Administration ikke kan tilbyde at sende til E-boks på nuværende tidspunkt.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og blev vedtaget med kvalificeret flertal. Da der ikke var mødt halvdelen af de samlede antal stemmer, skal der afholdes en ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage, hvor forslaget kan endeligt vedtages med kvalificeret flertal ud fra antal fremmødte.

**Ad 6.b.**

Kurt Laursen stillede forslag om, at en ejer kun kan have 1 pulterrum, der tilhører lejligheden, og et ekstra kælderrum. Der er på nuværende tidspunkt nogle ejere, der har lejet flere kælderrum. Det blev oplyst, at der kun er 24 ekstra kælderrum i foreningen. Forslaget indeholder en opsigelsesvarsel på 1 år.

Forslaget blev sat til afstemning og blev vedtaget med overvældende flertal.

**Ad 6. c.**

Hanne Toft og Mads Rahbek stillede forslag om ændring af husorden for haver, således at det er muligt at lave haver fra stuelejlighederne med udgang fra altanen.

Der blev forespurgt til retningslinjer herfor, depositums størrelse samt genetableringspligt. Forslagsstillerne gjorde opmærksom på, at der skal fastsættes nogle retningslinjer, således at det kommer til at fremstå pænt og ensartet. Hvad angår genetableringspligten, står der i den nuværende husorden, at ejer selv skal stå for genetablering og omkostningerne hertil, såfremt ejer vil nedlægge haven eller såfremt en eventuel køber til lejligheden ikke er interesseret i at overtage haven.

Genetableringspligten blev debatteret. Der blev oplyst, at reetableringspligten nok ikke ville blive et problem, da lejlighederne formentligt vil blive solgt med haver, dog skal der udarbejdes en ny havelejekontrakt til den nye ejer.

Hans Hansen gjorde opmærksom på, at der stadig skal være muligt for foreningen af kunne renovere facaden.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og blev vedtaget med 2.374 stemmer for ud af 3.620 mulige stemmer.

**Ad 7.**

Jacob Gjedde var ikke på valg i år.

**Ad 8.**

Stephen Harder og Michelle Fuglsang blev valgt som nye bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

**Ad 9.**

Hanne Toft blev valgt som ny suppleant for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jacob Gjedde  
Bestyrelsesmedlem Hans Hansen  
Bestyrelsesmedlem Jørn Boss  
Bestyrelsesmedlem Stephan Harder  
Bestyrelsesmedlem Michelle Fuglsang  
Suppleant Dorte Graholy  
Suppleant Hanne Toft

**Ad 10.**

Der var mulighed for at melde sig til de eksisterende udvalg.

Festudvalget er nedlagt, da der ikke var nogle der ønskede at opstille hertil.

Grønt Udvalg er tidligere blevet nedlagt og styres p.t. af bestyrelsen, men der var mulighed for at tilmelde sig hertil. Der var ingen, der ønskede at opstille til Grønt Udvalg.

Vedligeholdelsesudvalget består af Hans Hansen, Poul Ingerslev, Kurt Laursen og Rasmus Abrahamsen. Tue Rosengreen Bach blev valgt som ny medlem.

**Ad 11.**

Statsautoriseret revisionsfirma Deloitte, København blev genvalgt.

**Ad 12.**

Der blev ikke valgt en revisorsuppleant.

**Ad 13.a.**

Bestyrelsen oplyste, at der var kommet en henvendelse fra en beboer i blok 14 omkring muligheden for dørtelefon. Baggrunden herfor er, at blokkens beboere er generet af fremmede personer i opgangene. Formand Jacob Gjedde oplyste, at blokken ligger mere udsat, da der er gennemgang til Hedepoparken, som er alment boligbyggeri. Bestyrelsen har undersøgt omkostninger hertil og det koster kr. 120.000,00 for dørtelefon pr. blok. Tonni Sørensen oplyste, at andelsboligforeningen havde haft en lignende problem, og at det var opsat et dummy kamera. Dette havde løst problemet.

**Ad 13.b.**

Problemet med manglende parkeringspladser blev debatteret. Der blev forespurgt om muligheden for at ensrette vejen. Der blev oplyst, at vejen ikke må ensrettes, da det er en

brandvej. Skråparkeringer blev foreslået, men dette kræver et samarbejde med andelsboligforeningen, da det skal laves på græsset.

Der blev gjort opmærksom på, at der holder biler ulovligt parkeret i hjørnet ved blok 6, både på vejen og på fortovet. Formand Jacob Gjedde oplyste, at han jævnligt kontakter kommunen, der kan uddele parkeringsbøder. Foreningen har ikke mulighed for at indgå et samarbejde med et parkeringsfirma, da det er en privat fælles vej.

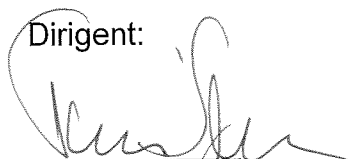
Det blev foreslået at sætte blomsterkummer op langs vejen, så der ikke er muligt at parkere der. Det blev også forslået af forhøje kantstenen. Bestyrelsen vil kigge på problematikken igen.

Bestyrelsen oplyste, at der er indgået samarbejde med et nyt viceværtfirma J. R. Park pr. 1. marts 2017. Foreningens nuværende vicevært Lars stopper hos Anders Andersen og starter hos J. R. Park, så foreningen stadig har samme kontaktperson.


Da der ikke var yderligere under eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen.

Roskilde, den 9/11 2016

Dirigent:

  
Tonni Sørensen

Formand:

  
Jacob Gjedde

Referent:

  
Anja Pettersson