

Referat for ordinær generalforsamling

Den 27. oktober 2022 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Dommervænget 4-14, i beboerlokalet, Hedeboparken 6, kælder under kollegiet

Dagsorden iht. Vedtægterne:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmetællere
4. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår 2021/2022, beretning fra Grønt Udvalg 2021/2022 samt beretning fra Vedligeholdelsesudvalget 2021/2022
5. Forelæggelse af foreningens regnskab for det forløbne regnskabsår til godkendelse
6. Forelæggelse af foreningens driftsbudget for det kommende regnskabsår 2022/2023 samt til godkendelse
Bestyrelsen foreslår:
 - at forslaget godkendes, hvilket samtidig betyder,
 - at fællesbidraget, bidrag til Grundfonden, kælder-, have- og garagelejen reguleres pr. 01.06.2023 med stigningen i nettoprisindekset.

Der er indkommet forslag fra Hanne Trebbien om at stoppe stigningerne i haveleje
7. Forelæggelsen af foreningens investerings- og vedligeholdelsesplan for de efterfølgende 2 år til godkendelse
8. Indkomne forslag

Jan & Hanne Maymann stiller forslag om opsætning af markise i loftet af altanen og derfor en ændring af vedtægternes § 9 stk. 3
9. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Jens-Erik Rønne Pedersen er udtrådt af bestyrelsen, da han har solgt sin lejlighed. Hanne Trebbien er derfor indtrådt i bestyrelsen frem til generalforsamlingen. Hanne Trebbien modtager ikke genvalg og der skal derfor vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Graves Lauridsen er på valg og modtager genvalg for 2 år.
10. Valg af suppleanter

Suppleant Hanne Trebbien er indtrådt i bestyrelsen. Der skal derfor vælges en ny suppleant for 2 år.

11. Valg til udvalg (grønt udvalg, vedligeholdelsesudvalg, eventuelt andre)
12. Valg af revisor, Bestyrelsen foreslår genvalg til Deloitte.
13. Evt.
 - a) Der er indkommet et punkt fra Pia Jakobsen til debat omkring dørtelefoner og indhentning af pris for opsætning.
 - b) Der er indkommet et punkt fra Sebahat og Ahmet Sahin til debat omkring udskiftning af hoveddør ind til lejligheden.
 - c) Der er indkommet et punkt fra Nina Køhler til debat omkring individuel vandmåling af varmt og koldt vand i alle lejligheder.

Tilstede på generalforsamlingen var ejerne af ejerlejlighed: 2, 8, 13, 14, 16, 20, 21, 23, 36, 37, 39, 43, 44, 50, 55, 65, 66, 67, 72, 96, 97, 102, 106, 110, 111, 112, 113, 119, 128, 129 og 144.

Dette giver et fremmøde på 2.591/13.034 målt for fordelingstal, svarende til 19,88%.

Fra Real Administration A/S deltog Anja Pettersson.

Ad. 1.

Anja Pettersson fra Real Administration A/S blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig. Dirigenten oplyste endvidere, at der ikke var fremmødt nok til endelig vedtagelse af den kommende vedtægtsændring i et senere punkt på dagsordenen.

Ad. 2.

Anja Pettersson fra Real Administration A/S blev valgt som referent.

Ad. 3.

Lise-Lotte Bornhardt Couch og Lars Nielsen blev valgt som stemmetællere.

Ad. 4.

Bestyrelsens beretning indeholdende beretning fra Grønt udvalg og Vedligeholdelsesudvalgt var vedlagt indkaldelsen. Der var ingen spørgsmål hertil og beretningen blev taget til efterretning.

Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Ad. 5.

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2021/2022, som viste et overskud på kr. 123.378.



Der blev forespurgt til posten kontingent. Dirigenten oplyste, at det er kontingentet for de opsatte ladestandere.

Der var ikke yderligere spørgsmål hertil og regnskabet for 2021/2022 blev godkendt.

Ad. 6.

Dirigenten gennemgik drifts- og likviditetsbudget for 2022/2023. Budgettet indeholder en post afsat til kr. 125.000 til advokatomkostninger i forbindelse med den igangværende skelsag.

Dirigenten oplyste endvidere, at bestyrelsen stillede forslag om regulering med stigningen i nettoprisindekset pr. 1. juni 2023 på fællesbidrag, bidrag til grundfond, kælder-, have- og garageleje.

Der var indkommet forslag fra Hanne Trebbien om at stoppe stigningerne i haveleje. Hanne Trebbien forklarede kort om sit forslag og begrundelsen hertil. Der var en længere drøftelse og tilkendegivelse af holdningerne hertil. Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt.

Drifts- og likviditetsbudgettet for 2022/2023 inkl. nettoprisindekseringen pr. 1. juni 2023 blev herefter godkendt.

Ad. 7.

Formanden gennemgik det tilrettet budget for 2022/2023. Der var afsat kr. 200.000 til asfaltering på baggrund af et indhentet tilbud på kr. 800.000. Udgifterne hertil er delt op over de næste 4 år.

Der blev spurgt ind til det tidligere omtalte faldstammeprojekt. Formanden oplyste, at der tidligere har været afholdt et beboermøde, hvor der blev bedt om en tilkendegivelse på 3 forskellige løsningsmuligheder. Her var der stemning for en relining på ca. kr. 35.000 pr. lejlighed i snit. Der er ikke besluttet noget herom, da projektet først vil blive undersøgt nærmere, når vindueslånet er udløbet i 2023. Herefter vil bestyrelsen indhente nye tilbud på projektet og undersøge finansieringen hertil, som skal godkendes på en generalforsamling.

Der blev forespurgt til taget på blok 4E. Formanden oplyste, at der ved taggennemgangen er blevet oplyst en forventet levetid på 10-14 år på tagappen. En ejer oplyste, at der er problemer med fugt i lejlighederne, og at en øget ventilation muligvis kunne afhjælpe dette.

Tilrettet budget for 2022/2023 blev herefter godkendt.

Formanden gennemgik budgettet for 2023/2024 med samlede omkostninger på i alt kr. 840.000,00. Der var ingen spørgsmål hertil og budgettet for 2023/2024 blev godkendt.

Ad. 8.

Hanne & Jan Mayman stillede forslag om opsætning af markiser i loftet af altanen og derved en ændring af vedtægternes § 9 stk. 3. Forslaget blev drøftet både med fordele og



ulemper, og om muligheden for opsættelse i de bærende betonelementer. Det blev også drøftet, om alle lejligheder ville have muligheden for opsætning af markise.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at generalforsamlingen kunne stemme om det, men at forslaget krævede 2/3 flertal eftersom det medførte en vedtægtsændring.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt.

Ad. 9.

Lise-Lotte Bornhardt Couch blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år. Graves Lauridsen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Ad. 10.

Charlie Kasper Bøgebjerg Hansen blev valgt som ny suppleant for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelsesmedlem Jørn Boss

Bestyrelsesmedlem Hanne Maymann

Bestyrelsesmedlem John Hansen

Bestyrelsesmedlem Graves Lauridsen

Bestyrelsesmedlem Lise-Lotte Bornhardt Couch

Suppleant Nina Køhler

Suppleant Charlie Kasper Bøgebjerg Hansen

Bestyrelsen konstituerer sig på førstkommende bestyrelsesmøde.

Ad. 11.

Hanne Trebbien meldte sig til Grønt Udvalg. Udvalget består herefter af Hanne Maymann, Graves Lauridsen, Nina Køhler og Hanne Trebbien.

Der var mulighed for at melde sig til vedligeholdelsesudvalget. Vedligeholdelsesudvalget består af John Hansen, Graves Lauridsen, Hanne Maymann og Mads Rahbek.

Ad. 12.

Statsautoriseret revisionsfirma Deloitte, København blev genvalgt.

Ad. 13. a.

Pia Jakobsen oplyste kort om hendes idé omkring dørtelefoner, da der er stjålet sko i opgangen, og at der opholder sig nogle skumle typer i opgangene en gang i mellem. Det medfører en utryghed.

Der blev oplyst, at der tidligere er indhentet tilbud på dørtelefonanlæg, med at det er en del år siden. Prisen herfor kendes derfor ikke.

Der var en længere debat herom og der var enighed om at undersøge hvad det koster at købe og installere dørtelefonanlæg.



Det blev endvidere foreslået, at arbejdet kan udføres samtidig med reovering af indgangspartierne.

Ad. 13. b.

Sebahat Sahin oplyste, at hun ønskede at fremsætte et forslag til generalforsamlingen, men at hun ikke havde nået det inden fristen. Punktet var derfor medtaget under eventuelt. Hendes ønske er, at der skal ændres i husordenen, således at ejerforeningen skal betale for udskiftning af hoveddøren ind til lejligheden, i stedet for som nu, at der er på ejers regning.

Der var en kort drøftelse herom, og især hoveddøren i hendes egen lejlighed, som tidligere har været forsøgt brudt op for mange år siden.

Formanden oplyste, at det er ejers pligt at udskifte hoveddøren ind til lejligheden, og at ejerforeningen ikke har betalt for udskiftning af en hoveddør ind til lejligheden i over 20 år.

En ejer foreslog, at hvis der er flere ejere der ønsker at udskifte hoveddøren ind til lejligheden, så kunne det være en mulighed at få en samlet tilbud, som måske kan medføre lidt rabat.

Ad. 13. c.

Nina Køhler oplyste kort om hendes debatpunkt omkring individuel vandmåling af varmt og koldt vand i alle lejligheder. Hun oplyste, at der er krav om installering af individuelle varmtvandsmålere, men at det kun gør sig gældende såfremt det er rentabelt. Dette er blevet undersøgt tilbage i 2016, hvor beregningen viste sig ikke at være rentabel.

Der var en længere drøftelse omkring punktet, såsom stigende vandpriser og intentionen for opsætning af vandmålere. Der blev foreslået, at der kun opsættes 2 vandmålere i hver lejlighed i ingeniørskakten. Der blev i den forbindelse gjort opmærksom på, at der skal være adgang til ingeniørskakten i alle lejligheder.

Der var enighed om, at undersøge prisen for indkøb og montering af individuelle målere i lejlighederne, med 2 målere pr. lejlighed. Bestyrelsesmedlem Graves Lauridsen vil indhente tilbud herfor.

Evt.

Der blev forespurgt til muligheden for ændring af vedtægter og husorden. Dirigenten oplyst, at vedtægterne kun kan ændres på en generalforsamling ved kvalificeret flertal. Husordenen kan ændres af bestyrelsen og på en generalforsamling med simpelt flertal.

Der blev forespurgt om det er muligt at opsætte en blomsterkumme mellem de opsatte pullerter, for at gøre det pænere. Bestyrelsen oplyste, at der var opsat pullerter for at forhindre kørsel på fortovene, men at der stadig skal være adgang for redningskøretøjer. Der var en kort drøftelse herom og om muligheden for at opsætte blomsterkumme i stedet for pullerter fremadrettet. Bestyrelsen har noteret dette.

Der blev forespurgt til hvem man kan kontakte, hvis der ikke er muligt at få fat i viceværten. Pia Jacobsen, der står for forenings hjemmeside, vil sørge for at indsætte telefonnummer på foreningens hjemmeside. <https://efd.v.org/nyttige-telefonnumre/>

Da der ikke var yderligere punkter under eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af både dirigent, referent og formand.

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."

Anja Pettersson

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-11-07 08:55:27 UTC

NEM ID 

Anja Pettersson

Referent

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-11-07 08:55:27 UTC

NEM ID 

Jørn Ole Boss

Bestyrelsesformand

Serienummer: da00aeaa-6456-44f5-af50-94e05a7387e5

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-11-07 09:35:47 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 2FT5G-0WD4L-E3PIN-10AW1-H07JG-ODPCJ

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 tidsstemplet 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/validate>

BESTYRELSENS BERETNING, GF-2022:

PROJEKTER I ÅRETS LØB:

Årets største projekt er bygningsrenovering, herunder vores kældernedgange, eternit lofter ved indgangspartier, selve indgangspartierne, underfacader mod indgange ved opgang B-C-D, ubehandlede eternit lofter på svalegang ved Blok-4, stue og 1.sal, ubehandlede eternit plader mellem lejlighederne på svalegang ved Blok-4, stue og 1.sal, ubehandlet trappeløb ved Vicevært fra kælder til stueetage, Blok-4 stern mod syd, 6 stk. vaskerier og 5 stk. tørreskure. Vi har modtaget to gode tilbud på opgaven og vil snarest foretage valget om hvem der skal have denne store opgave.

Ændring/ombygning af området til venstre for kældernedgang til Vicevært Lars er nu færdigt og især de opsatte cykel stativer bliver flittigt brugt af beboere.

Legepladsen mellem Blok-6/8 er nedtaget og der er opsat en ny stor sandkasse. TRESS Sport & Leg er i gang med opsætning af de legeredskaber med mere som vi har bestilt.

Tilbage i "projekt legeplads fornyelse" refterer der således kun "legepladsen ved Blok-4. Da det netop er opdaget, at der mangler et udendørs tørrestativ ved Blok-4 og det skal placeres op mod hundegården, er der ikke meget plads tilbage, til at etablere en ny legeplads på. Der arbejdes i øjeblikket på et forslag om at fjerne den lange hæk ind mod de nye små haver, og derefter etablere den nye legeplads for Blok-4, på den store græsplæne, foran de nye små haver

Vi har fået oprettet 2 stk. ladestandere til el biler. De er opsat på gavlen af garageblokken ved Blok-12 – på den store parkeringsplads ved Blok-14. Vær opmærksom på den nye skiltning der er opsat af vores P-selskab City P-Service A/S. Indtil nu har der ikke været den store søgning til opladning – men vi er sikre på, at vi er på forkant med fremtiden...

VASKERIER:

Bortset fra førnævnte renovering af vores vaskerier fortsætter vi udskiftning af vaskemaskiner og tørretumblere, når behov herfor opstår. En ny vaskemaskine står os i ca 45.000,- kr og en ny tørre tumbler koster os ca 8 – 20.000,- kr. De nuværende maskiner har tjent os trofast i 20-25 år, hvilket må siges at være i orden.

VARMECENTRALER:

Vi skifter vores brugsvandsvekslere når behov herfor opstår. Prisen for en ny brugsvandsveksler ligger i øjeblikket på ca. 45.000,- kr.

VORES TAGE:

Firmaet NimTag har netop afleveret deres rapport om tagservice for 2022. Vi havde et stoppet afløb på garage taget ved Blok-14 som slamsugeren klarede. Tagene er gennemgået og fejtet og der er ingen bemærkninger ellers. Tagfirmaet har sat en levetid på vores tage på mellem 10-14 år.

DE NYE SMÅ HAVER:

Da vi i 2018 etablerede muligheden for flere små haver foran beboerblokkene var der dengang 11 ud af 15 mulige små haver. I dag er der 31 tilmeldte til denne ordning og ud over glæden for haven for den enkelte beboer, giver det jo også vores forening en pæn ekstra indtægt uden udgifter for foreningen.

SKELSAGEN MOD AB:

Den 28 NOV 2022 håber vi at få sat et endeligt punktum på den længerevarende retssag mod vores naboforening AB, der som tidligere nævnt handler om, at AB mener at garageblokken ved Blok-14 tilhører AB og ikke vores forening.

GENERELT

Vi har en del sager om vandskader/installationer mellem lejlighederne. Dette bruger vi tid på, ligesom overvejelser om det kommende faldstammeprojekt og asfaltering i større målestok overvejes.

Generelt har foreningen en god økonomi – samarbejde med gode håndværkere og et rigtigt godt samarbejde med JR Park A/S og Vicevært Lars og vores Administrator Anja. Den daglige kontakt mellem bestyrelsesformand og de praktiske medarbejdere tager mange ting i ”opløbet” og sikrer hurtig og effektiv sagsbehandling. Tøv ikke med at kontakte Lars eller bestyrelsesformanden, hvis der er tvivl eller problemer.

Vi vil dog gøre opmærksom på følgende:

1. Hold lejede garager aflukkede og aflåste, så tyveri og opbevaring af ikke tilladte ting undgås.
2. Vis hensyn i trappeopgange med oprydning og sæt ikke sko etc. Udenfor lejligheden.
3. Brug **kun** autoriserede håndværkere til vitale installationer som el og vand/VVS (undgå opslidende forsikringsager).
4. Brug facebook: GRUPPEN: E F Dommervænget 1 - 14

P.b.v.

Jørn Boss, Bestyrelsesformand, E/F Dommervænget 4-14, 4000 Roskilde.