

## **Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Tvillingegård 1**

**afholdt torsdag, den 26. maj 2010, kl. 19.00  
i Sognegården, Liljevangsvej 38 A, 2760 Måløv**

Der var fremmødt repræsentanter for 25 ud af 40 mulige lejligheder.

Foreningens administrator Dan-Ejendomme as var repræsenteret af ejendomsadministrator Peter Westerdahl samt salgschef Martin Purtoft.

Derudover deltog advokat Henrik Høpner under punkt 3

Formanden Vibeke Rischel bød velkommen.

---

### **1. Valg af dirigent.**

Formanden foreslog Peter Westerdahl valgt som dirigent. Da der ikke var andre forslag fra salen, blev Peter Westerdahl enstemmigt valgt.

Peter Westerdahl takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægternes § 15, hvoraf fremgår, at generalforsamlingen skal afholdes inden udgangen af maj måned og i henhold til § 16 skal indkaldes med mindst 4 ugers varsel. Dirigenten konstaterede endvidere, at regnskab, forslag og budget var udsendt mindst 1 uge inden generalforsamlingen. Da disse punkter var opfyldt, erklærede dirigenten generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Palle Hansen ønskede oplyst, om alle fremmødte ejere var stemmeberettigede, hvilket dirigenten bekræftede.

Der var fra Palle Hansen stillet forslag, der relaterede sig til byggesagen. Dirigenten fastslog, at disse punkter ville blive behandlet under punkt 2, da det ville være hensigtsmæssigt mens advokat Henrik Høpner var til stede.

### **2. Valg af referent.**

Dirigenten foreslog Martin Purtoft fra Dan-Ejendomme valgt som referent.

Palle Hansen fremførte at det ville være et uhensigtsmæssigt valg, idet han fremførte at have dårlige erfaringer med Dan-Ejendommens referenter.

Dirigenten konstaterede at Palle Hansen havde fremsat forslag til dagsordenen om samme synspunkt og henviste debatten til dette punkt, idet han samtidig efterlyste modkandidater som referent.

Da der ikke fremkom yderligere kandidater, konstaterede dirigenten at Martin Purtoft var valgt.

### **3. Gennemgang af syns- og skønssagen ved foreningens advokat**

Advokat Henrik Høpner orienterede om sagen, som vedrører mangler på altaner, have og fællesarealer og redegjorde for at sagen fortsætter i voldgiftsretten.

Skønsmanden har gennemgået ejendommen og haven, men sagen er trukket i langdrag om skønssagen foreligger endnu ikke. Skønsmanden havde anmodet om at se nogle tegninger

men disse var ikke tilgængelige. Dansk Bolig Byg ville ikke udlevere tegningerne, men dette er siden blev pålagt og de er nu udleveret.

Der er mangler fra 1 års gennemgang (fællesarealerne) som advokaten tager med i samme omgang.

De eventuelle mangler hver enkelt ejer har i deres egen lejlighed, skal hver enkelt ejer selv håndtere ved at kontakte Dansk Bolig Byg.

Status er at voldgiftssagen er i gang og Henrik Høpner presser på for at få sagen afsluttet. En beboer gjorde opmærksom på, at det var for dårligt at advokaten ikke tog sig af indvendige mangler i lejlighederne. Dette er dog ikke en del af aftalen mellem advokaten og ejerforeningen, men Henrik Høpner vil gerne påtage sig opgaven – ligesom alle andre øvrige opgaver, men han fremførte samtidig at han i så fald ville sætte hensynet til ejerforeningen over hensynet til individet.

Der foreligger endnu ikke ibrugtagningstilladelse. Ibrugtagning vil i praksis ikke give anledning til problemer. Problemet med lyd gennemtrængning som er årsagen til den manglende tilladelse – er udelukkende ét enkelt sted i ejendommen. Kuben er rykket for at få tilladelsen på plads, da dette indgår som en del af bygherrerådgivningskontrakten.

En beboer ønskede at der sendes en liste ud med referatet over de fejl og mangler det vedrører.

Flere beboere har problemer med lugtgener fra faldstammen. Det blev præciseret, at alle lodrette rør er ejerforeningens og vandrette rør er den enkelte ejers. Faldstammen hører under ejendommens fællesareal.

Der var flere tilstede som tilkendegav at have lignende problemer. Bestyrelsen har noteret problemet og vil tage det op – dette gælder også for varmemproblemer m.m.. En beboer spurgte om Henrik Høpner kunne redegøre for tidsperspektivet – dette er imidlertid svært når Dansk Bolig Byg ikke vil samarbejde. En beboer spurgte til, hvorfor der ikke var indarbejdet udgift til voldgiftssagen i budgetforslaget. Dette spørgsmål blev henvist til senere når budgetforslaget skulle behandles. Vedr. varmemproblemet vurderes at ca. 10-15 beboere har indgivet mails om problemet.

Herefter blev de af Palle Hansens forslag der relaterede sig til byggesagen behandlet:

Palle Hansen fremførte at der ikke var refereret korrekt fra sidste års generalforsamling. Han fandt referatet både mangelfuldt og fejlbehæftet, og fandt at generalforsamlingen skulle godkende indholdet.

Dirigenten refererede til sin korrespondance med Palle Hansen om netop dette punkt, og fremhævede at det alene er dirigenten der har ansvar for referatet. Hertil fremførte Palle Hansen, at dirigenten ikke havde kendskab til foreningens vedtægter, og at Dan-Ejendomme gjorde alt for at genere ejerne.

Palle Hansen gjorde samtidig opmærksom på, at der stadig ikke var fremsendt fuldmagt som der blev talt om på sidste års generalforsamling.

Formanden bad ham om at fremsende til bestyrelsen, hvad det var han ønskede fuldmagt på.

Palle Hansen havde i sine forslag bedt om en orientering fra bestyrelsen for status på afhjælpning af mangler indvendigt i de enkelte ejerlejligheder, og i den forbindelse spurgt:

1. Hvem er tovholder.

Hertil svarede Henrik Høpner, at det er ejerne selv.

2. Hvem er kontaktperson hos Kuben Byg, Dansk Bolig Byg og hos Leif Hansen  
Formanden oplyste at der kan tages kontakt med Christian Skov og Svend Åge Nielsen

3. fuldmagt til de enkelte ejere, såfremt bestyrelsen ikke ønsker at føre forhandlinger med de under 2 nævnte parter.

Hertil blev svaret, at forslagsstilleren må skrive til bestyrelsen hvad der konkret ønskes, hvorefter denne vil tage stilling.

#### **4. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.**

Vibeke Rischel aflagde bestyrelsens beretning, der er vedlagt dette referat.

Herudover redegjorde Vibeke Rischel for, at der fra flere sider er blevet spurgt til ejendommens leverandører, herunder om der er indhentet nye tilbud. Til det kunne Vibeke Rischel oplyse, at det er der ikke, og at bestyrelsen har besluttet, ikke at gøre dette, så længe arbejdet med voldgifts-sagen ikke er afsluttet, da dette optager meget tid i bestyrelsesarbejdet.

Da der ikke var spørgsmål til beretningen, blev denne taget til efterretning.

#### **5. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.**

Peter Westerdahl fremlagde regnskabet og fremhævede enkelte positioner bl.a revisors påtegning, de større afvigelser i forhold til budgettet, det negative driftsresultat samt den negative egenkapital.

Der blev fremsat flere synspunkter omkring hensættelser til voldgiftssagen, hvor flere mente at kr. 100.000 ikke er tilstrækkeligt i hensættelse, og andre fandt det var tilstrækkeligt. Formanden refererede til sidste års generalforsamling, hvor man netop havde drøftet at hensættelserne ikke skulle være for høje.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse**

Vedligeholdelsesplanen følges fortsat og der var ikke yderligere kommentarer til punktet.

#### **7. Forslag.**

1. Fra "arbejdsgruppen til ny husorden" var fremsat forslag til ny husorden. Bestyrelsen støttede forslaget.

Udvalget motiverede forslaget.

Der blev debatteret om, hvorvidt der måtte opsættes hegn i haverne og der fremgår regler i lokalplanen om dette punkt. Bestyrelsen tager problemet til efterretning, og får dette rettet i husorden, såfremt den vedtages.

En beboer pointerede at der var problemer med hundeefterladenskaber fra naboejendommen og bestyrelsen har været i kontakt med Ballerup Kommunen om dette tidligere.

Punkt 5 blev ændret til at der ikke må sættes hegn op *mod torvet*.

Punkt 10: En beboer pointerede, om der må fragtes husdyr i elevatorer eller skal dette foregå alene på trapperne. Dette punkt blev debatteret men der blev ikke vedtaget en ændring til punktet.

3 stemte imod og 21 stemte for. Den nye husorden med den ovenfor nævnte tilføjelse er

dermed vedtaget.

2. Fra Palle Hansen var fremsat forslag om godkendelse af referat/protokol for generalforsamlingen 2011. Palle Hansen motiverede sit forslag med at det måtte være rimeligt at generalforsamlingen godkendte referatet.

Dirigenten henviste til vedtægternes bestemmelser om referat, og refererede samtidig til juridiske bøger skrevet af højsteretssagfører Kristian Mogensen samt advokat Peter Andreasen herom, og fastslog at det alene er dirigenten der har ansvar for at der udfærdiges referat som dirigenten godkender. At formanden også underskriver referatet er alene en bekræftelse på at formanden er bekendt med referatet.

Samtidig fastslog dirigenten at han ikke kunne sætte forslaget til afstemning, idet det strider mod vedtægternes bestemmelser.

Bestyrelsen bemærkede, at en ejer jo altid har retten til - på den kommende generalforsamling - at fremføre sine synspunkter og kommentarer, men at der ikke kan rettes i referatet.

3. Fra Susanne og Lars Myrup var fremsat forslag der pålagde bestyrelsen at undersøge om der kunne findes en anden ejendomsadministration.

Forslagsstillerne var ikke selv til stede til at motivere sit forslag, men formanden gjorde på vegne af bestyrelsen forsamlingen opmærksom på, at bestyrelsen ikke kunne støtte det fremsatte forslag.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og udpegede Marianne Langthaler og Palle Hansen som stemmetællere.

3 stemmer stemte for forslaget  
16 stemmer var imod forslaget  
5 stemmer var blanke

Forslaget er dermed forkastet

4. Fra Susanne og Lars Myrup var fremsat forslag der pålagde bestyrelsen at indhente tilbud fra Brunata på installation og aflæsning af forsyningsmålere.

Forslagsstillerne var ikke selv til stede til at motivere sit forslag, men formanden kunne oplyse at forslaget var fremsat på baggrund af en tvist om det beregnede varme- og vandforbrug.

Der blev debatteret om hvorvidt der var belæg for at målerne viser forkert.  
Der er ikke noget system i hvor differencen fra ensartede lejligheder ligger.

3 stemmer stemte for forslaget  
21 stemmer var imod forslaget  
1 stemme var blank

Forslaget er dermed forkastet

5. Fra Lars Jørgensen var fremsat forslag om at bemyndige bestyrelsen til at indgå aftale med parkeringskontrollfirma.

Lars Jørgensen motiverede sit forslag.

Der blev debatteret om hvorvidt der var en grund til at få tilsyn på p-pladsen. Nogle mente at der var meget optaget på pladsen mens andre aldrig har oplevet at der var problemer. Det viste sig at være et irritationsmoment for flere at pendlere kommer og stiller deres biler på pladsen og optager pladsen for beboerne.

12 stemmer stemte for forslaget  
10 stemmer stemte imod forslaget  
3 stemmer var blanke

Forslaget er vedtaget.

## **8. Forelæggelse af budget for 2012 til godkendelse**

Peter Westerdahl gennemgik budgettet, som medfører et mindre fald i fællesudgifterne for 2012.

Formanden redegjorde for at de i bestyrelsen havde diskuteret, om de skulle fastholde budgettet eller reducere dette. Det blev foreslået, at der kom en post i budgettet som hedder voldgiftssag.

En beboer opfordrede til, at bestyrelsen laver sammenligninger i budgetter med andre ejerforeninger, som ikke administreres af Dan-Ejendomme as.

En beboer ønsker oplyst om der er glasforsikring i dækningen. Der blev orienteret om at denne information ligger på ejendommens hjemmeside. *(det kan oplyses at ejendommens forsikring omfatter både glas og sanitet)*

Budgettet blev herefter godkendt.

## **9. Valg af formand**

Vibeke Rischel blev enstemmigt genvalgt for en 2-årig periode.

## **10. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Valg af medlemmer til bestyrelsen *(Lars Jørgensen og Birgitte Bertelsen modtager ikke genvalg. Peter Vestervig udtræder af bestyrelsen)*

Lars Erup Larsen opstillede til bestyrelsen

Dirigenten efterlyste yderligere kandidater for at lette bestyrelsens arbejde ved at byrden blev lagt på flere skuldre.

Preben Woergaard kandiderede, men da bestyrelsen skal bestå af et ulige antal inkl. formanden, og der ikke var yderligere kandidater, trak Preben Woergaard sig, og kandiderede i stedet som suppleant.

Bestyrelsen er sammensat således:

*Bestyrelsesformand*

Vibeke Rischel  
Søndergårds Alle 51, 4. th.  
På valg i 2013

*Bestyrelsesmedlem*

Lars Erup Larsen  
Søndergårds Alle 45, st. th.  
På valg i 2013

*Bestyrelsesmedlem*  
Marianne Langthaler  
Søndergårds Alle 49, st. th.  
På valg i 2012

### **11. Valg af suppleanter til bestyrelsen**

Følgende blev valgt:  
Preben Woergård, Søndergårds Allé 49, 1. tv.

### **12. Valg af revisor**

AP Statsautoriserede revisorer blev genvalgt.

### **13. Eventuelt**

Følgende punkter blev debatteret:

Kælderrummet til barnevogne.  
Skade på fortov ud for nummer 47. Dette indgår i voldgiftssagen.  
Drifts- & vedligeholdelsesplan  
Saltning: Der ønskes afskærmning mod planter  
Varmeregnskab: Der blev opfordret til, at man slukker for varmen i sommerhalvåret.  
Der kunne overvejes om man skulle skrue ned for varmen i opgangene om vinteren og husk at lukke opgangsdørene og flyt sneen hvis der ligger noget.

Da der ikke var flere der ønskede ordet, konstaterede dirigenten at dagsordenen var udtømt og takkede for en konstruktiv debat samt god ro og orden. Generalforsamlingen blev derefter hævet kl. 22.20.

Måløv, den



Vibeke Rischel  
bestyrelsesformand

Valby, den 27. maj 2011



Peter Westerdahl  
dirigent