

Ejerforeningen Tvillingegård 1

Referat fra ordinær generalforsamling afholdt d. 23. maj 2018 i Kulturhus Måløv.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Forslag
 - a. Forslag om at vedtægternes §2 ændres til følgende: For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.
 - b. Forslag om tillæg til af vedtægternes §10: Ved ejerskifte, skal medlemmer der deltager i eventuelt fælleslån, indfri deres andel af gælden.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse
7. Valg af formand for bestyrelsen i ulige år jf. vedtægternes §18
 - a. Da formanden vælges i ulige år udgår punkt 7
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen jf. vedtægternes §18
 - a. Steen Pedersen afgår og modtager genvalg
 - b. Der skal vælges yderlige et medlem til bestyrelsen
9. Valg af 1-2 suppleanter til bestyrelsen jf. vedtægternes §18
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Andreas bød kort velkommen og gennemgik dagsorden.

Nicki blev valgt som dirigent, og gjorde opmærksom på at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indkaldt. Han noterede at en enkelt beboer havde gjort indsigelse da han ikke havde modtaget det lovede materiale rettidigt.

Martin blev valgt som referent.

29 medlemmer deltog i den ordinære generalforsamling, heraf 9 med fuldmagt.

2. Bestyrelsens beretning for det seneste år

Ejerforeningens formand, Andreas, gennemgik kort årsberetningen.

Steen fra bestyrelsen leverede en kort status på renoveringsprojektet. VOPA er valgt som projektrådgiver. Der er afholdt møder med 6 leverandører, hvoraf 3 leverandører vendte tilbage med tilbud. Der er på nuværende tidspunkt forhandlinger med 1 leverandør.

En beboer spurgte om man kan forvente at projektet starter efter sommerferien. Der blev informeret om at den potentielle leverandør har estimeret en byggeperiode på cirka 3 måneder. Bestyrelsen bemærkede at da der endnu ikke er indgået en aftale med en leverandør, og da finansieringsdelen af byggeprojektet endnu ikke er helt afklaret, kan der forekomme forsinkelser ift. den forventede tidsplan for byggeriet.

En beboer spurgte ind til kriterierne for valg af leverandører. Bestyrelsen gjorde opmærksom på at leverandørerne er valgt på baggrund af om de kan levere totalentreprisen, og hvorvidt deres tilbud fremstod gennemarbejdet, realistisk og økonomisk inden for de budgetrammer der tidligere er godkendt af ejerforeningen.

En beboer spurgte ind til referater fra tidligere generalforsamlinger, bl.a. vedr. byggeprojektet. Bestyrelsen gjorde opmærksom på at der findes referater på ejerforeningens hjemmeside.

En beboer foreslog at man under byggeprojektet skiftevis afslutter hver enkelt side af bygningen, så beboere kan flytte deres private ejendomme fra altan til altan undervejs. En beboer foreslog at man starter med ydersiden (mod torvet og parkeringspladsen). Bestyrelsen tog informationen til efterretning, men bemærkede at alle byggebeslutninger i høj grad afhænger af leverandørens behov og muligheder.

En beboer foreslog at ejerforeningen tegner en udvidet tageftersyns serviceaftale for at undgå vandskader fra penthouse lejlighedernes altaner ned i 3. sals lejlighederne. Bestyrelsen tog forslaget til efterretning, men bemærkede at en forøget service udgift skal vejes op imod sandsynligheden for fremtidige skader.

En beboer spurgte ind til om der er foretaget ventilationseftersyn de seneste år. Bestyrelsen følger op på vores serviceaftale og undersøger nødvendigheden for eftersyn af vores ventilationsskakter.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Nicki gennemgik årsregnskabet.

En beboer spurgte ind til indbetaling til fælleshuset. Bestyrelsen bemærkede at det er grundejerforeningen der udstikker beløbene, og at disse kan ændre sig når der er reelt kendskab til fælleshusets årlige udgifter/indtægter.

En beboer forhørte sig om udgifterne til de digitale vandmålere. Udskiftning af vandmålere skyldes et nyere lovkrav. Bestyrelsen valgte en lejeløsning, da en total udskiftning af alle vandmålere ville være en meget dyr omkostning for hver enkelt beboer.

En beboer spurgte ind til beløbet for vedligeholdelse af fællesarealer, og henstillede til at administrator og bestyrelsen holder sig til budgettet. Bestyrelsen informerede at de har pligt til at vedligeholde ejendommen jf. ejerforeningens vedtægter, og at de har gjort dette inden for budgettet. Beløbet til vedligeholdelse af fællesarealer skyldes større istandsættelse af havearealet, herunder forsøg på at sikre haven mod uvelkomne gæster (vha. hegn og havelåge samt beplantning af bøggehække) og gøre haven til et mere trygt sted for eks. børnefamilier. Derudover gjorde bestyrelsen opmærksom på at istandsættelserne betyder mindre løbende vedligeholdelse for vores gartner.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Martin fra bestyrelsen gennemgik vedligeholdelsesplanen og pointerede at dokumentet er en retningslinje ift. mulige kommende vedligeholdelsesarbejde og at der løbende kan ske ændringer i den. Derfor tages vedligeholdelsesplanen op til revision til hver generalforsamling.

En beboer bemærkede at vandtemperaturen stadig ikke er optimal selvom cirkulationspumpen er udskiftet. Bestyrelsen undersøger/fejlsøger.

Bestyrelsen informerede om at der er en ukendt faktor ift. omkostninger til ventilationssystemet og at det fremlagte budget hertil er usikkert.

Pga. det manglende kendskab til størrelsen af problemet med ventilationssystemet, foreslog et medlem at de DKK 2.600.000,- tages ud af vedligeholdelsesplanen og erstattes af et 'undersøges nærmere'. Det indvilligede bestyrelsen i, og informede samtidig om at de i den nærmeste fremtid vil igangsætte en teknisk undersøgelse af problems karakter og omfang.

Ejerforeningen godkendte samstemmigt den reviderede vedligeholdelsesplan.

5. Forslag

- a. **Forslag om at vedtægternes §2 ændres til følgende: For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.**

Nicki gennemgik kort forslaget der er stillet af Danske Banks jurister.

Flere beboere mente ikke det var forsvarligt at hæfte solidarisk. En beboer mente ikke at det uddelte tilbud fra banken indeholdt denne information, og foreslog at en bank repræsentant bliver inviteret til at præsentere tilbuddet på en ekstraordinær generalforsamling.

En beboer foreslog at vedtægtsændringen ændres så det er tydeligt at solidarisk hæftelse udelukkende handler om byggeprojektet og intet andet.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og ejerforeningen besluttede samstemmigt ikke at vedtage forslaget.

Nicki gjorde opmærksom på at han nu vil gå i dialog med banken om mulige løsninger. Der informeres mere herom på et senere tidspunkt, og en ekstraordinær generalforsamling vil blive nødvendigt for at opnå en løsning.

- b. **Forslag om tillæg til af vedtægternes §10: Ved ejerskifte, skal medlemmer der deltager i eventuelt fælleslån, indfri deres andel af gælden.**

En beboer foreslog at formuleringen ændres til at omhandle renovationsprojektet alene. En beboer udtrykte bekymring for forslaget når beslutningen omkring forslag a) endnu ikke er kendt. Der var en general debat omkring gældsdekning blandt medlemmer.

Forslaget blev sat til afstemning.

20 medlemmer stemte for. 3 medlemmer imod. Da vedtægtsændringer kræver tilslutning af 2/3 af ejerforenings medlemmer blev forslaget ikke godkendt.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse

Nogle beboere spurgte ind til hvornår de nye reducerede fællesudgifter træder i kraft. Nicki informerede om at fællesudgifterne indføres når byggelånet hjemtages. En beboer bemærkede at det er en fin ide at vente med at reducere fællesomkostningerne da det muliggør en opsparing for ejerforeningen.

En beboer bemærkede at når der sendes materiale ud også skal vedlægges dokumentation så enhver beboer kan se hvad deres andel af lånet er. Det tog administrator til efterretning.

En beboer bemærkede at det ikke kan ses i tidligere referater hvornår reduktionen af fællesomkostninger træder i kraft.

En beboer spurgte ind til udgifterne til elevatoromkostninger. Steen fra bestyrelsen informerede om at ejerforeningen er dækket af en standard serviceaftale, der dækker lovpligtig vedligeholdelse af elevatorer, og der kan derfor opstå ekstraordinære udgifter til reparationer ikke dækket af serviceaftalen.

En beboer foreslog at det bemærkes i budget 2018 at der reelt set stadig indbetales 923.000 (som i budget 2017) indtil låneoptaget er gennemtaget. En beboer foreslog i den forbindelse at et eventuelt overskud udledt af det reviderede budget overføres til hensættelse/opsparing. Det tog bestyrelsen til efterretning.

Herefter blev det reviderede budget 2018, og det udsendte budget 2019, sat til afstemning.

Budgetterne blev samstemmigt godkendt af ejerforeningen.

7. Valg for formand for bestyrelse

- a. Da formanden vælges i ulige år udgår punkt 7

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

- a. **Steen Pedersen afgår og modtager genvalg**

Steen Pedersen blev valgt ind af ejerforeningen.

- b. **Der skal vælges yderligere et medlem til bestyrelsen**

Bestyrelsen indstillede Jørgen H. Andersen (nr. 51 st. th). Jørgen accepterede indstillingen og blev valgt ind i bestyrelsen.

9. Valg af 1-2 suppleanter til bestyrelsen jf. vedtægternes #18

Henriette Alsted (nr. 45, 1. tv.) stillede op, og blev valgt ind som suppleant til bestyrelsen.

10. Valg af revisor

Ejerforeningen valgte at beholde nuværende revisor.

11. Eventuelt

En beboer spurgte ind til om hver lejlighed har 2 parkeringspladser til rådighed. Ejerforeningen gjorde opmærksom på at der er ca. halvanden parkeringsplads per lejlighed. Herunder blev der diskuteret hvorvidt trailer må stå parkeret ved bygningen. Bestyrelsen gjorde opmærksom på at det er en del af lokalplanen – og ejerforeningens husorden - at der ikke må parkeres store køretøjer, campingvogne mm. i Søndergårds området.

En beboer spurgte ind til affaldssortering. Bestyrelsen gjorde opmærksom på at kommunen har planer om at udskifte affaldsbeholderne i hele kommunen.

En beboer forhørte sig om anlægning af fliser i have. Bestyrelsen informerede at de ville undersøge hvorvidt vedtægterne tillader det.

Dirigenten og bestyrelsen takkede for fremmødet og for opbakningen til generalforsamlingen der blev afsluttet ca. kl. 20.05.

Andreas Engler
Bestyrelsesformand

Nicki Frøiland
Dirigent

Martin Jensen
Referent

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Andreas Engler

Formand
PID: 9208-2002-2-623516609838 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2018 kl.: 21:18:09
Underskrevet med NemID

Martin Zuffa Trandberg Jensen

Referent
PID: 9208-2002-2-944495211714 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2018 kl.: 10:36:40
Underskrevet med NemID

Nick Thomas Frøiland Sørensen

Dirigent
PID: 9208-2002-2-955837647058 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2018 kl.: 16:45:45
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 96337c9xMHY12098529

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.