

Referat af ordinær generalforsamling i EF Lunden

Torsdag den 20. juni 2021

Bestyrelsesformand Anders Hvass bød forsamlingen velkommen til foreningens ordinære generalforsamling.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. Valg af dirigent og referent

Formanden pegede på Helle Toft som dirigent og Brian Toft som referent. Begge blev valgt med akklamation.

Dirigent: Helle Toft, Toft Administration

Referent: Brian Toft Jørgensen, Toft Administration

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt og lovligt indkaldt og hermed beslutningsdygtig.

Der var 21 lejligheder repræsenteret på generalforsamlingen, svarende til et fordelingstal på 1.738 ud af 2.440. Ifølge gældende vedtægter har hver lejlighed én stemme, uanset ejerlejlighedens størrelse og fordelingstal.

Da 21 ud 30 lejligheder var repræsenteret, svarer det til at forslagene kan godkendes med 2/3 af de stemmeberettigede stemmer.

Vedtægterne er ikke entydige idet de anfører, at "Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflerhed blandt de mødende stemmer". Efterfølgende er det ifølge vedtægternes § 14 anført, at vedtægtsændringer skal vedtages med 2/3 af de stemmeberettigede stemmer. Der er i dette afsnit ikke anført blandt de mødende stemmer.

Det er også anført, at hvis mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede er mødt på generalforsamlingen og mindst 2/3 af de mødte stemmer for forslaget afholdes ny generalforsamling inden 14 dage. Her kan forslaget vedtages med 2/3 af de da afgivne stemmer.

Denne formulering medfører, at hvis mere end halvdelen af de stemmeberettigede er mødt på generalforsamlingen, kan vedtægtsændringsforslag godkendes med 2/3 flertal, hvilket dog ikke er i tråd med, at det skal godkendes af 2/3 af de stemmeberettigede stemmer.

På denne baggrund vil de på generalforsamlingen godkendte forslag med 2/3 flertal blive medtaget på en ekstraordinær generalforsamling. Hvis forslagene godkendes med 2/3 flertal på en ny generalforsamling anses de for at være godkendt.

Hvis forslaget godkendes af alle tilstedeværende (2/3 af stemmeberettigede) anses forslaget for godkendt uden en godkendelse på en ny ekstraordinær generalforsamling.

2. Bestyrelsens/formandens årsberetning for 2020/21

Bestyrelsesformand Anders gennemgik beretningen, der var udsendt med indkaldelsen, som følger:

*Året 2020 har været et turbulent år, nok det værste i foreningens historie.
Det skyldes vel nok Corona og nogle uoverensstemmelser i bestyrelsen.
Bl a. blev vores generalforsamling flyttet til d. 18-06-2020.
Vores udearealer fik en ordentlig tur takket være stor indsats fra Vilmer og Palle.
Bl. a. blev der plads til et bord og bænksæt på trekanten ved skralde skuret.
En lille faktura og uenighed om en spareplan fik den nye bestyrelse til at gå i opløsning idet 4 medlemmer ud af 7 trak sig.
De sidste 3 kører forretningen videre indtil generalforsamlingen, hvor det ser ud til at vi skal have en helt ny bestyrelse.
Den siddende bestyrelse som jo heldigvis er beslutningsdygtig, har nu valgt at skifte administrator for at imødekomme ønsket om besparelser. Det giver en besparelse på ca. 300 kr. pr lejlighed pr. år.
Skiftet skyldes også en mistillid til DEAS.
Installering af fibernet gav også lidt bump på vejen.
Det så ud til at vi igen skulle have alle køleskabene ud. Det viste sig at Fibia fandt en lettere løsning på problemet. Og alt gik faktisk smertefrit.
Udvendige døre og vinduer er blevet malet.
Vi har haft et meget stort problem med støj fra lejlighed (lejere).
Det endte lykkeligt idet de nu er fraflyttet.*

Der blev spurgt ind til hvilke uoverensstemmelser bestyrelsen havde haft, men bestyrelsen ønskede ikke at uddybe det yderligere.

Det blev efter spørgsmål oplyst, at bestyrelsen ikke havde nået at gennemgå kontrakter for at se på yderligere besparelser.

3. Godkendelse af årsrapport 2020

Helle Toft gennemgik årsrapport 2020 udarbejdet af DEAS og spørgsmål blev besvaret undervejs. Årsrapporten udviser et underskud på kr. 124.898, der var mindre end budgetteret underskud på kr. 157.000.

Af uddybende spørgsmål kan nævnes:

- Udgift til advokat skyldes assistance i forbindelse med udsætning af en lejer
- Udgift på kr. 29.612 Vinduer i facader, var udskiftning af lister i flere lejligheder gennemgået af tømrer
- Hensættelse til vedligeholdelsesarbejder er til dækning af kommende større vedligeholdelsesopgaver og der henvises til opdateret vedligeholdelsesplan udarbejdet af DEAS.
- Udgift på kr. 15.999 i note 6 forbrugsregnskaber vedrører honorar til Brunata samt DEAS for udarbejdelse af forbrugsregnskaber

Årsrapporten for 2020 blev enstemmigt godkendt.

4. Godkendelse af driftsbudget 2021

Helle Toft gennemgik budgettet for 2021/22, som udviser uændrede fællesudgifter samt et positivt resultat på kr. 63.000.

Helle oplyste, at der var fejl i regnskabstallene i budgettet, hvorfor opdateret budget for 2021/22 vedhæftes nærværende referat. Fejlen havde ingen betydning for budgettallene, der således er uændrede. Budgettet er nu tilrettet regnskabsopstillingen, så det er lettere at sammenholde med regnskabet.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag

Modtagne forslag 1-4 blev efter opfordring fra forslagsgiver gennemgået for valg af bestyrelsen.

Forslag 1. Forslag til vedtægtsændring, § 18

Pålydende:

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer inkl. formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 1-2 suppleanter.

Valgbare til bestyrelsen og som suppleant er kun foreningens medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer. *Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt.* Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem 2 på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsen kan vælge en kasserer.

Ved en forretningsorden *kan* bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Ændres til:

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3 medlemmer. Desuden vælges 1 suppleant. Bestyrelsen kan konstituere en Formand.

Valgbare til bestyrelsen og som suppleant er kun foreningens medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem 2 på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder den valgte suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleant, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleant.

Ved en forretningsorden skal bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Forslaget blev efter en længere dialog og dirigentens krav om at der skal være en bestyrelsesformand i en bestyrelse, da det er administrators erfaring at blandt andet banker og offentlige instanser kræver dette, ændret til følgende:

Ændres til:

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3 medlemmer. Desuden vælges 1 suppleant.

Valgbare til bestyrelsen og som suppleant er kun foreningens medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem 2 på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder den valgte suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleant, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleant.

Ved en forretningsorden skal bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Forslaget blev godkendt med 17 stemmer for. 4 medlemmer stemte ikke.

Da forslaget blev godkendt med 2/3 af de fremmødte, skal forslaget godkendes på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal for at blive endeligt godkendt, jfr. vedtægternes § 14.

Forslag 2. Forslag til vedtægtsændring, § 20

Pålydende:

Der indkaldes til bestyrelsesmøde *af formanden eller i hans forfald af et andet medlem af bestyrelsen*, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når *over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.*

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Medlemmerne har ret til på den ordinære generalforsamling at få protokollen oplæst. Ethvert medlem af ejerforeningen har endvidere på begæring ret til at modtage kopi af bestyrelsesprotokollen.

Ændres til:

Der indkaldes til bestyrelsesmøde så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 bestyrelsesmedlemmer er til stede. Beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed. Har et bestyrelsesmedlem meddelt afbud – har suppleanten stemmeret.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Medlemmerne har ret til på den ordinære generalforsamling at få protokollen oplæst. Ethvert medlem af ejerforeningen har endvidere på begæring ret til at modtage kopi af bestyrelsesprotokollen.

Forslaget blev godkendt med 16 stemmer for. 5 medlemmer stemte ikke.

Da forslaget blev godkendt med 2/3 af de fremmødte, skal forslaget godkendes på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal for at blive endeligt godkendt, jfr. vedtægternes § 14.

Forslag 3. Forslag til vedtægtsændring, § 21

Pålydende:

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af *formanden og to andre* bestyrelsesmedlemmer i forening.

Ændres til:

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening eller ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant i forening.

Forslaget blev godkendt med 16 stemmer for. 5 medlemmer stemte ikke.

Da forslaget blev godkendt med 2/3 af de fremmødte, skal forslaget godkendes på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal for at blive endeligt godkendt, jfr. vedtægternes § 14.

Forslag 4 Forslag til vedtægtsændring, § 15

Pålydende:

Hvert år afholdes inden 1. juni ordinær generalforsamling.

Dagsordenen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

3. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse.

5. Valg af formand til bestyrelsen, for så vidt han afgår.

6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

7. Valg af 1-2 suppleanter.

8. Valg af revisor.

9. Eventuelle forslag fra medlemmerne.

10. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af de stemmeberettigede, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

Ændres til:

Hvert år afholdes inden 1. juni ordinær generalforsamling.

Dagsordenen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

3. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse.

5. Valg af formand

6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

7. Valg af 1 suppleant.

8. Valg af revisor.

9. Eventuelle forslag fra medlemmerne.

10. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af de stemmeberettigede, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

Forslaget blev godkendt med 18 stemmer for. 3 medlemmer stemte ikke.

Da forslaget blev godkendt med 2/3 af de fremmødte, skal forslaget godkendes på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal for at blive endeligt godkendt, jfr. vedtægternes § 14.

6. Valg af formand

Hele den siddende bestyrelsen trak sig og ingen ønskede at stille op til posten som formand til trods for flere opfordringer. Der vil blive indkaldt til ny generalforsamling, så ny formand kan vælges.

Gældende vedtægter kræver at der vælges en formand.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

- Palle Jensen
- Gunver Olsen

Gældende vedtægter kræver at der vælges mellem 3-5 medlemmer.

8. Valg af suppleanter

Vilmer Frederiksen blev valgt som suppleant.

9. Valg af revisor

Algade Revision blev valgt som revisor.

10. Indkomne forslag

Forslag 5. Forslag til vedtægtsændring § 3

Pålydende:

Skøde på en ejerlejlighed giver med de af denne vedtægts og lovgivningens begrænsninger en ejer rådighed over den pågældende lejlighed, adgang til brug af udenomsarealer, fælles indretninger m.v., efter de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte retningslinjer.

Ændres til:

*Skøde på en ejerlejlighed giver med de af denne vedtægts og lovgivningens begrænsninger en ejer rådighed over den pågældende lejlighed, **rådighed over en parkeringsplads**, adgang til brug af udenomsarealer, fælles indretninger m.v., efter de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte retningslinjer.*

Lene Bager ønskede nummerering af parkeringspladserne, som andre foreninger også gør og anførte, at mange bruger parkeringspladserne selv om de ikke bor på ejendommen.

Der var en større debat om parkeringspladserne, hvor flere anførte, at de ikke oplever at der mangler parkeringspladser og Lene anførte, at det også var for at foregribe manglende parkeringspladser. Det blev lagt op til den nye bestyrelse at arbejde på at få flere parkeringspladser og inddrage affaldsområde, der bliver for lille til affaldssortering samt gøre klar til mulighed for lade standere.

Efter en længere debat blev forslaget sat til afstemning og stemt ned med 16 stemmer imod, 2 stemte for og 3 stemte ikke. Forslaget blev hermed ikke godkendt.

Forslag 6. Forslag til vedtægtsændring § 9

Pålydende:

Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, evt. fælleshus, veje og stier samt fælles forsyningsudgifter, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør betales indbyrdes af de enkelte ejere i forhold til deres fordelingstal.

Til dækning af fælles udgifter betaler lejlighedsejere et månedligt å conto bidrag, der er fastsat af bestyrelsen i forhold til det godkendte budget, hvis størrelse fastsættes af ejerforeningen. I tilfælde af store uforudsete udgifter er ejerforeningen berettiget til at opkræve ekstraordinært bidrag.

Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, en forøgelse af de fælles udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.

Udgifter til særlige installationer, indretninger m.v., der kun er beregnet til brug for en del af lejlighedsejerne, afholdes ikke af fællesskabet, men af de pågældende interesserede.

Ændres til:

Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, evt. fælleshus, veje og stier samt fælles forsyningsudgifter, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør betales indbyrdes af de enkelte ejere i forhold til deres fordelingstal.

Til dækning af fælles udgifter betaler lejlighedsejere et månedligt å conto bidrag, der er fastsat af bestyrelsen i forhold til det godkendte budget, hvis størrelse fastsættes af ejerforeningen. I tilfælde af store uforudsete udgifter er ejerforeningen berettiget til at opkræve ekstraordinært bidrag.

**Bidrager en ejer ved sin indsats til en markant besparelse i foreningens fælles udgifter, kan ejeren tildeles en rabat i sit månedlige áconto bidrag til foreningens fælles udgifter. Rabatten fastsættes af bestyrelsen.*

Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, en forøgelse af de fælles udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.

***Medfører foranstaltninger, som foreningen pådrages ved en ejers udlejning af sin lejlighed, en forøgelse af de fælles udgifter, påhviler det ejer at betale merudgiften ved et administrationsgebyr. Gebyret fastsættes af bestyrelsen.*

Udgifter til særlige installationer, indretninger m.v., der kun er beregnet til brug for en del af lejlighedsejerne, afholdes ikke af fællesskabet, men af de pågældende interesserede.

Formuleringen om at en ejer ved sin indsats til en markant besparelse i foreningens fælles udgifter, blev diskuteret og forstået således, at ejeren skulle have betaling for at hjælpe foreningen med at spare penge i forhold til f.eks. indgåelse af en billigere forsikringsaftale. Palle oplyste, at det var ikke hensigten med forslaget. Hensigten var, at man som ejer, når man udførte et stykke reelt arbejde, så som at slå græsset eller andre opgaver, kunne honoreres ved at få et nedslag i foreningens fællesudgifter.

Administrator oplyste, at man skulle være opmærksom på, at det i givet fald skulle indtægtsføres overfor SKAT. En ejer tilføjede, at det var den modtagerens opgave selv at få anmeldt det til SKAT.

Det blev tillige anført, at man allerede i dag honorerer i foreningen, når der udføres arbejde på ejendommen. Bestyrelsen modtager ikke honorar.

Efter længere drøftelser i forsamlingen trak forslagsstiller, forslaget tilbage.

Forslag 7. Husorden

Helt ny husorden var stillet til forslag af Helle og Palle, der ikke ønskede at gennemgå den fremlagte husorden. Brian Toft gennemgik forslagene grundigt og sammenlignede med gældende husorden og hvori forskellene forelå. Gennemgangen refereres ikke her.

Punkterne blev gennemgået og sat til afstemning efter mulighed for kommentarer og spørgsmål. Nedenstående afstemninger refererer til punktet i husordenen. Husordenen godkendes efter almindelig flertal.

Ad 1) Sikkerhed

Forslaget blev godkendt med 21 stemmer for.

Ad 2) Støjende adfærd

Forslaget blev godkendt med 20 stemmer for og 1 stemte ikke.

Ad 3) Udlejning af ejerlejligheder

Forslaget blev godkendt med 21 stemmer for.

Ad 4) Affald

Forslaget blev godkendt med 21 stemmer for.

Ad 5) Husdyr

Forslaget blev godkendt med 21 stemmer for.

Ad 6) Bygningen, altaner og haver

Forslaget blev godkendt med 21 stemmer for.

Ad 7) Ejendommens ventilationssystem

Forslaget er uændret i forhold til gældende husorden og blev ikke sat til afstemning.

Ad 8) Parkering

Forslaget blev debatteret, idet der var spørgsmål til formuleringen "gule nr. plader", da biler med gule plader ikke nødvendigvis behøver at være erhvervsbiler. Det blev pointeret, at det kun var hensigten at ramme erhvervsbiler og ikke beboeres almindelige biler.

Forslaget blev godkendt med 16 stemmer for. 5 medlemmer stemte ikke.

Ad 9) Rygning

Forslaget blev godkendt med 21 stemmer for.

Ad 10) Overtrædelser/Sanktioner

Forslaget er uændret i forhold til gældende husorden og blev ikke sat til afstemning.

Den nye husorden er herefter godkendt og gældende i foreningen, da den kan godkendes med simpelt flertal.

Forslag 8. P-pladser – fra Arne Vind

Forslaget gik blandt andet på at fjerne beplantning, så der blev plads til flere p-pladser.

Det blev oplyst, at der ikke er plads nok til affaldsøerne og der også skal gøres klar til ladestandere. Forslaget blev ikke sat til afstemning, men der var generel opbakning til at mulighederne skulle undersøges og kommunen kontaktes for at undersøge krav til affaldsøerne. Bestyrelsen foreslås at gå videre med punktet og undersøge muligheder, herunder at benytte de to parkeringspladser oppe ved ejendommen.

11. Eventuelt

Der var ikke noget under eventuelt.

Generalforsamlingen blev herefter afsluttet og dirigenten oplyste, at der skal indkaldes til ny ekstraordinær generalforsamling.

Dirigent
Helle Toft

Bestyrelsesformand