

Referat af ordinær generalforsamling i EF Lunden

Onsdag den 4. maj 2022

Til generalforsamlingen var fremmødt 18 af 30 ejere, heraf en ved fuldmagt samt fra Toft Administration Nicki Frøiland.

Til generalforsamlingen forelå følgende endelige dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens/formandens beretning for 2021/2022
3. Aflæggelse og godkendelse af revideret årsrapport
4. forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Godkendelse af budget
6. Valg af formand
Formand Hans Aage Krog På valg i 2023
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
Bestyrelsesmedlem Arne Bager På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem Ole Lykke Gliese På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem Ruth Malthesen På valg i 2023
8. Valg af 1-2 suppleanter
9. Valg af revisor
10. Indkomne forslag
11. Eventuelt

Ad 1.

Som dirigent og referent valgtes Nicki Frøiland. Dirigenten konstaterede generalforsamlingen for lovligt indvarslet i henhold til vedtægterne, samt beslutningsdygtig til dagsordenens punkter.

Ad 2.

Årsberetning 2022

Generelt har det været en stor opgave for både formanden og det meste af bestyrelsen, som er blevet kastet ud i bestyrelsesarbejde for første gang i foreningens historie.

Overdragelse fra forrige bestyrelse har været vanskelig.

Da vi har modtaget vigtigt materiale, såsom samarbejdsaftaler, kontrakter og diverse vigtige papirer, over det meste af den siddende periode.

Bestyrelsen mener stadig, at de mangler diverse papirer vedrørende skift fra DEAS til Toft Administration, bl.a. fuldmagt til overdragelse af personlige papirer.

Vi har siden sidste generalforsamling oplevet 2 vandskader. En radiator har været utæt og er blevet udskiftet i opgang 26 og der har desuden været utætheder under en vask også i opgang 26, vandet er løbet igennem etageadskillelse til underbo, som har fået repareret dette efter egen tilfredsstillelse.

Fire tegl er opsat/repareret i forbindelse med 2 vinterstorme, den ene sag er overdraget til forsikring. Den anden har Lejerbo taget sig af.

Der er i forbindelse med en af de mange overdragelser, dukket en ny gasaftale op, hvilket også er nævnt i et hidtil ukendt referat.

Aftalen er underskrevet umiddelbart inden vi tiltrådte. Hvorfor dette er sket, kan forrige bestyrelse ikke gøre rede for.

Bestyrelsen undersøger skift til anden administrator, bl.a. ønskes en mere lokal administration.

Læs indledende bemærkninger.

Toft Administration er også gået direkte imod bestyrelsen og har bl.a. trukket deres nye dyre platform Probo ned over hovedet på bestyrelsen.

Der er et ønske i bestyrelsen om at se endnu et medlem, så vi er fuldtallige.

Vedligehold:

Bestyrelsen ønsker at afsætte et beløb på kr. 25.000 til et nyt varmeanlæg, da vores gamle gasfyr skal udfases i forbindelse med de nye lovkrav.

Eflunden.dk vores egen hjemmeside er opdateret med bl.a. nyt fotoarkiv og ny husorden.

Bestyrelsen henstiller til at ny husorden overholdes især i forbindelse med haver og altaner. Der er ryddet op i skraldeskur, og efter megen bøvl er det lykket at finde en løsning på tømning af containere. Vær opmærksom på nye regler, endnu engang d. 1. juli 2022.

Bestyrelsen anbefaler at bruge vores flotte nye opslagstavler for sidste nyt og info.

Som afslutning kan bestyrelsen med glæde anbefale Vilmer Plads igen, da bæk og parasol vil blive sat op, når vi igen kan sidde ude.

Bestyrelsen vil prøve at tage initiativ til aktiviteter på vores udeområder, hvor alle beboere kan deltager, gennem hele sommerperioden.

Gode forslag er altid velkomne

Herefter var det info om den nye gasaftale. Der er trådt i kraft 1. januar 2022. Denne nye aftale gør gassen en del dyrere end tidligere, men det har ikke været muligt at få en ny fastprisaftale hos forsyningen.

Administrator informerede om, at såfremt man ønskede at ændre i sine acontobetaling, kan man sende en mail til nicki@toftadm.dk, med angivelse af hvad det skal ændres til, hvorefter dette effektueres.

Da der herefter ikke var yderligere til bestyrelsens beretning, konstaterede dirigenten beretningen for taget til efterretning og godkendt.

Ad 3.

Årsrapporten blev gennemgået af dirigenten, og der var følgende nøgletal:

Årets resultat	kr.	102.516
Aktiver	kr.	740.465
Egenkapital	kr.	329.374
Grundfond	kr.	33.742
Reserveret til vedligeholdelse	kr.	330.000

Der blev spurgt ind til udgiften til elevatorer, der var kr. 16.000 dyrere end budgetteret. Der har været en større reparation på kr. 13-14.000 samt udgiften til det lovpligtige eftersyn var steget i pris.

Udgift til anden administration skyldes afholdelse af 2 ekstraordinære generalforsamlinger for at få valgt en bestyrelse.

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen, blev det stillet spørgsmål til varmforsyningen, der er naturgasfyret i dag. Desværre mangler Holbæk Kommune at melde ud omkring deres forventninger til fjernvarme eller anden varmforsyning, før man i foreningen kan begynde at tage stilling til når gasfyret skal skiftes.

Da der ikke var yderligere kommentarer eller spørgsmål til årsrapporten, indstillede dirigenten årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse, der enstemmigt godkendte denne af de fremmødte.

Ad 4.

Der er tidligere udarbejdet en vedligeholdelsesplan, og denne vil bestyrelsen gennemgå, og eventuelt lade en ny udarbejde, således bestyrelsen har et arbejdsredskab til brug for budgetlægning på længere sigt. Da der ikke umiddelbart i indeværende år, var større vedligeholdelsesopgaver, udgik punktet.

Ad 5.

Der blev aflagt budget for året 2022/2023, og bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse uændrede fællesudgifter.

Det fremlagte budget udviser et driftsresultat på kr. 77.888.

Der var herefter en længere debat om, hvorvidt man i foreningen skulle hensætte til fremtidig vedligeholdelse, og til brug for dette blev generalforsamlingen enige om, at det budgetterede overskud kr. 77.888 i 2022 årsregnskabet skal hensættes til fremtidig vedligeholdelse.

Endelig indstillede dirigenten budget 2022/2023 til generalforsamlingens godkendelse, der godkendte budgettet.

Ad 6.

Da formanden først er på valg i 2023, udgik punktet.

Ad 7.

Arne Bager og Ole Lykke Gliese udgik begge af bestyrelsen, og Arne Bager ønskede genvalg. Ole Lykke Gliese ønskede ikke at stille op til bestyrelsen, hvorfor der skulle vælges ny bestyrelsesrepræsentant. Til brug for dette stillede Ulla Løhde sig til rådighed, og bestyrelsen består således af følgende:

Arne Bager	(På valg i 2024)
Ruth Malthesen	(På valg i 2023)
Ulla Løhde	(På valg i 2024)

Ad 8.

Som suppleant blev genvalgt Wilmer Frederiksen

Ad 9.

Algade Revision blev genvalgt som revisorer.

Ad 10.

Der var ikke indkommet nogle forslag til generalforsamlingen, hvorfor punktet udgik.

Ad 11.

Der var spørgsmål til den nye affaldssortering, da der mangler papcontainere – denne er modtager fra kommunen, og der skal sorteres senest 1. juli.

De nye opslagstavler og skiltning til affald, er meget flotte.

Da der herefter ikke var yderligere til eventuelt, konstaterede dirigenten generalforsamlingen for gennemført og takkede for god debat og ro og orden.

Som referent og dirigent

Nicki Frøiland



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."

Nicki Frøland Sørensen

Dirigent

Serienummer: CVR:34898472-RID:49590748

IP: 87.116.xxx.xxx

2022-07-15 08:53:43 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WW4UJ-GYDEE-M85LX-8A68P-ADX51-NGOOE

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 tidsstempelt 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>