

Referat for ordinær generalforsamling

Den 24. oktober 2023 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Dommervænget 4-14, i beboerlokalet, Hedebo parken 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 2022/2023
5. Forelæggelse af foreningens regnskab for det forløbne regnskabsår til godkendelse
6. Forelæggelse af foreningens driftsbudget for det kommende regnskabsår 2023/2024 samt til godkendelse
Bestyrelsen foreslår:
 - at forslaget godkendes, hvilket samtidig betyder,
 - at fællesbidraget, bidrag til Grundfonden, kælder-, have- og garagelejen reguleres pr. 01.06.2024 med stigningen i nettoprisindekset.
7. Forelæggelsen af foreningens investerings- og vedligeholdelsesplan for de efterfølgende 2 år til godkendelse
8. Indkomne forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af flere kælderrum til udlejning med en forventet omkostning på kr. 75.000. Beløbet benyttes af grundfonden.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om udvidelse af udlejningsmulighederne af garagerne, således at det også er muligt at anvende dem til trailer og motorcykler.
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om nedlæggelse af storskraldsgård og etablering af 2 nye parkeringspladser.
9. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem John Hansen, bestyrelsesmedlem Hanne Maymann og bestyrelsesmedlem Nina Køhler er på valg og modtager genvalg for 2 år.

10. Valg af suppleanter

Suppleant Nina Køhler er indtrådt i bestyrelsen. Der skal derfor vælges en ny suppleant for 2 år. Pia Jacobsen opstiller som 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 Jacobsen til debat omkring dørtelefoner

Tilstede på generalforsamlingen var ejerne af ejerlejlighed: 2, 20, 21, 23, 24, 36, 37, 39, 43, 50, 55, 62, 86, 93, 96, 101, 102, 103, 111, 112, 113, 115, 121, 128, 129, 136 og 151.

Dette gav et fremmøde på 2.238/13.034 målt for fordelingsstal, svarende til 17,17%.

Fra Real Administration A/S deltog Anja Pettersson. Vicevært Lars Nielsen deltog også.

Ad. 1.

Anja Pettersson fra Real Administration A/S blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad. 2.

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

Ad. 3.

Lars Nielsen og Vivi B. S. Sørensen blev valgt som stemmetællere.

Ad. 4.

Bestyrelsens beretning var sendt med ud sammen med indkaldelsen og er vedlagt nærværende referat.

Der blev spurgt ind til hvorfor der er opsat ny sandkasse. Formand John Hansen oplyste, at den gamle var rådden og derfor var blevet udskiftet. Der var en drøftelse omkring bænken i midten af den gamle sandkasse, som ikke er i den nye.

Der blev forespurgt om faldstammeprojektet er nedlagt. Næstformand Graves Lauridsen oplyste, at bestyrelsen er i gang med at indhente priser herfor. Det nuværende fælleslån udløber i november måned 2023 og der er derfor sat gang i projektet igen. Bestyrelsen forventer, at det vil komme med som en punkt på næste års generalforsamling.

Der blev forespurgt, om det er muligt at opsætte et skilt for bæreevnen på fugleredegyen. Den bliver benyttet af mange på en gang. Bestyrelsen vil undersøge dette.

Der blev forespurgt, om der er indgået aftale om eftersyn af legepladser. Formanden oplyste, at der er indgået aftale herom med firmaet der har leveret legepladserne.

Der blev spurgt ind til, hvorfor der er sket ændringer i det forgangne års projekter i forhold til det oplyste i bestyrelsens beretning fra sidste år. Bestyrelsen har igangsat maling af indgangspartierne, men har ikke kigget på eternit lofterne eller sternbrædder. Bestyrelsen vil kigge på dette.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Ad. 5.

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2022/2023 og der var lejlighed til at stille spørgsmål hertil.

Der blev forespurgt til omkostningerne til el til ladestandere. Dirigenten oplyste, at omkostningerne til strøm er højere end refusionen fra Spirii, og der derved er en udgift hertil. Der blev forespurgt til aftalen hos Spirii. Bestyrelsen er i gang med at undersøge denne.

Regnskabet for 2023/2023 blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. 6.

Dirigenten gennemgik drifts- og likviditetsbudget for 2023/2024. Budgettet indeholder en post afsat til kr. 85.000 til advokatombudsninger i forbindelse med afslutningen af skelsagen, som er vundet af ejerforeningen.

Dirigenten oplyste endvidere, at bestyrelsen stillede forslag om regulering med stigningen i nettoprisindekset pr. 1. juni 2024 på fællesbidrag, bidrag til grundfond, kælder-, have- og garageleje.

Der blev forespurgt til størrelsen af den likvide beholdning på ca. kr. 2.900.000. Dirigenten oplyste, at den likvide beholdning indeholder grundfondsmidlerne på ca. kr. 1.400.000. Det giver en reel driftslikviditet på ca. kr. 1.500.000, som ikke er overvældende for 154 lejligheder.

Drifts- og likviditetsbudgettet for 2023/2024 inkl. nettoprisindekseringen pr. 1. juni 2024 blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. 7.

Dirigenten gennemgik det tilrettet grundfondsbudget for 2023/2024, hvor nogle af posterne er overført til driftsbudgettet. Den største post er asfaltering, som er budgetteret til kr. 625.000.

Der blev spurgt ind til omfanget af asfaltering. Næstformanden oplyste, at det er alt asfalt der skal udskiftes. Det er planen, at asfaltarbejdet skal igangsættes i foråret 2024.

Der blev forespurgt omkring faldstammeprojektet, som ikke er med i grundfondsbudgettet. Næstformanden oplyste, at det vil være et særskilt punkt på næste års

generalforsamlingen. Dirigenten oplyste endvidere, at det kommende punkt vil indeholde en beregning pr. lejlighed og en mulighed for finansiering via et fælleslån. Beløbet vil derfor ikke medtages i grundfondsbudgettet.

Der blev forespurgt til omfanget af faldstammeprojektet. Næstformanden oplyste, at der ikke skal ske nedrivning, men at der vil ske en strømpeforing af nuværende rør. Der er en forventning om, at arbejdet tager ca. 3 dage pr. lejligheden hvor der ikke er mulighed for at benytte vand. Der vil derfor opstilles toiletvogne.

Tilrettet budget for 2023/2024 blev herefter enstemmigt godkendt.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024/2025 indeholdende bestyrelsens forslag om etablering af nye kælderrum på kr. 75.000. Dirigenten oplyste, at såfremt forslaget ikke blev godkendt, ville posten blive udtaget af grundfondsbudgettet.

Der var ingen spørgsmål hertil og budgettet for 2024/2025 blev enstemmigt godkendt.

Ad. 8.a.

Bestyrelsen stillede forslag om etablering af flere kælderrum til udlejning med en forventet omkostning på kr. 75.000. Beløbet benyttes af grundfonden.

Bestyrelsesmedlem Lise-Lotte Bornhardt Couch oplyste, at der er meget lang venteliste på de ekstra kælderrum som foreningen udlejer. Det forventes, at der kan oprettes 13-14 ekstra kælderrum.

Der blev forespurgt hvor kælderrummene skal etableres. Næstformanden oplyste, at der er plads under D i blok 6-8-10-12-14, hvor der er i dag er barnevognsrum. Det er tanken, at 1/3 del af det bagerste stykke kan omdannes til kælderrum, således at der stadig er plads til at resten kan benyttes til tørrerum.

Der er også plads under A i blok 6-8-10-12-14, hvor der i dag er meget store cykelkældre. Det er tanken, at den bagerste ende omdannes til kælderrum, således at der stadig er plads til cykler. Under A er der også mulighed for at ændre de gamle skraldeskaktsrum til kælderrum.

Der var en længere drøftelse omkring forslaget og behovet for plads til tørrerum og cykler.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev godkendt med overvældede flertal.

Ad. 8.b.

Bestyrelsen stillede forslag om udvidelse af udlejningsmulighederne af garagerne, således at det også er muligt at anvende dem til trailer og motorcykler.

Bestyrelsesmedlem Lise-Lotte Bornhardt Couch oplyste, at begrundelsen for forslaget er, at der er mange ledige garager grundet den mindre størrelse. Der blev endvidere oplyst, at garagerne ikke er lukket helt af, da der ikke er skillevægge mellem garagerne.

Der blev forespurgt, om det er muligt at tilføje ladcykler. Dirigenten gjorde opmærksom på, at det ikke er muligt at ændre i selve forslaget.

Ladcykler blev drøftet og bestyrelsen oplyste, at det er planen at ændre de nuværende knallertrum til ladcykelrum. Såfremt der er ønske om, at der kan ske udlejning af garage til ladcykler, vil det kræve et forslag herom på en kommende generalforsamling.

Der blev forespurgt om muligheden for at ændre på beslutningen om udlejning til trailere og motorcykler. Dirigenten oplyste, at såfremt der er sket udlejning til trailer og motorcykler kan dette ikke trækkes tilbage, men at man kan beslutte at der fremadrettet ikke vil kunne ske udlejning af garager til dette formål. Dette vil kræve en beslutning på en kommende generalforsamling.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt med overvældende flertal.

Ad. 8.c.

Bestyrelsen stillede forslag om nedlæggelse af storskraldsgård og etablering af 2 nye parkeringspladser.

Bestyrelsesmedlem Lise-Lotte Bornhardt Couch oplyste, at begrundelsen for forslaget er, at omkostningerne til ordningen er meget store, og at ordningen også benyttes af andre end beboerne i ejerforeningen.

Det blev endvidere oplyst, at der i husorden står at beboerne selv skal bortskaffe storskrald.

Bestyrelsen oplyste, at der stadig vil være mulighed for at komme af med storskrald, da der stadig vil blive opsat containere hertil nogle gange om året. Dette vil blive varslet overfor alle beboere. Der blev i den forbindelse forespurgt, om det er muligt at melde ud ved årets start, hvornår det forventes. Bestyrelsen vil tage dette til efterretning.

Der blev forespurgt til omkostninger til etablering af 2 nye parkeringspladser. Bestyrelsen oplyste, at det er indeholdt i omkostningerne til asfaltering i grundfondsbudgettet.

Der var en længere drøftelse omkring forslaget og tilkendegivelse af holdninger både for og imod.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev godkendt med overvældende flertal.

Ad. 9.

Bestyrelsesmedlem Lise-Lotte Bornhardt Couch forklarede kort om bestyrelsens arbejde og opgaver henover året. Hun gjorde også opmærksom på, at det er vigtigt at huske at det er frivilligt arbejde, og at bestyrelsen ikke står til rådighed hele tiden.

Der er derfor oprettet en bestyrelsesmail, som skal benyttes ved kontakt til bestyrelsen: efd414@gmail.com. Mailen bliver kontrolleret løbende.



Der er også oprettet en bestyrelsestelefon, så ikke private telefonnumre er tilgængelige. Telefonnummer hertil er: 40 13 04 14.

Bestyrelsesmedlem Lise-Lotte Bornhardt Couch oplyste endvidere, at al vedligeholdelse inden for lejligheden er ejers pligt og ejer har ret til at vælge hvilke håndværkere der skal benyttes. Ejerforeningen har en håndværkerliste på hjemmesiden, hvis de vil benyttes:

<https://efdv.org/nyttige-telefonnumre/>

Al arbejde uden for lejligheden er ejerforeningens pligt og her skal vicevært Lars eller bestyrelsen kontaktes herom.

Bestyrelsesmedlem John Hansen, Hanne Maymann og Nina Køhler blev alle genvalgt for 2 år.

Ad. 10.

Pia Jacobsen blev valgt som ny suppleant for 2 år.

Bestyrelsen har konstitueret sig således:

Formand John Hansen (2025)

Næstformand Graves Lauridsen (2024)

Bestyrelsesmedlem Lise-Lotte Bornhardt Couch (2024)

Bestyrelsesmedlem Nina Køhler (2025)

Bestyrelsesmedlem Hanne Maymann (2025)

Suppleant Charlie Kasper Bøgebjerg Hansen (2024)

Suppleant Pia Jacobsen (2025)

Ad. 11.

Der var mulighed for at tilmelde sig til grønt udvalg og vedligeholdelsesudvalget.

Der var en kort drøftelse omkring de nuværende udvalg og de manglende møder i løbet af året. Dette vil der blive rettet op på fremadrettet.

Grønt udvalg består af:

Hanne Maymann

Graves Lauridsen

Nina Køhler

Hanne Trebbien

Vedligeholdelsesudvalget består af:

John Hansen

Graves Lauridsen

Hanne Maymann

Mads Rahbek.

Såfremt man ønsker at være med i udvalgene kan man kontakte bestyrelsen herom på e-mail: efdv414@gmail.com

Ad. 12.

Statsautoriseret revisionsfirma Deloitte, København blev genvalgt.

Ad. 13.a.

Pia Jacobsen oplyste, at punktet omkring dørtelefon er medtaget under eventuelt, da forslagsfristen var overskredet. Der er indhentet tilbud på udskiftning af dørtelefon til en pris på kr. 3.000 - kr. 5.000 pr. lejlighed.

Pia Jacobsen oplyste, at begrundelsen herfor er, at der forsvinder ting fra opgangen, og at der opholder sig nogle skumle typer i opgangene en gang i mellem som medfører en utryghed.

Der var en længere debat omkring punktet både med fordele og ulemper og spørgsmål hertil. Som en afslutning blev der givet en tilkendegivelse fra generalforsamlingen med 11 positive stemmer ud af 27 mulige for at arbejde videre med det.

Evt.

Der blev forespurgt til den ene bænk der er blevet malet. Bestyrelsen oplyste, at alle bænke vil blive malet.

Der blev spurgt ind til om soklen på bagsiden af blokkene vil blive malet. Bestyrelsen oplyste, at der ikke er budgetteret. En ejer forespurgte, om det er muligt selv at male soklen. Dirigenten oplyste, at det er ejerforeningens vedligeholdelsespligt, og at den enkelte ejer ikke må gå i gang med at male.

Der blev forespurgt til maling af træværket foran alle kældervinduer. Bestyrelsen oplyste, at det ikke er med i budgettet, da træværket er i god stand.

Der blev gjort opmærksom på, at døren til cykelkælderen i 12D er meget stram. Vicevært Lars Nielsen vil kigge på det.

Der blev forespurgt til muligheden for at lægge fliser for enden af blok 4E, da der ikke er græs og altid er meget mudret. Bestyrelsen vil kigge på dette.

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

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 1a6bb8a2-f894-41f1-b9bb-ec6ca1f8f91c

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-11-03 07:17:30 UTC



Anja Pettersson

Referent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 1a6bb8a2-f894-41f1-b9bb-ec6ca1f8f91c

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-11-03 07:17:30 UTC



John Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Dommervænget 4-14

Serienummer: 2a76d35e-28e4-4a96-9c68-e6fe885808ee

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-11-03 07:18:15 UTC



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/validator>**

Bestyrelsens beretning GF 2023

Året startede med en konstituering af bestyrelsen. Jørn som formand, John Hansen som næstformand. Det skulle vise sig senere, at næstformanden skulle have en hovedrolle.

Vi startede med at diskutere vandmålere i hver lejlighed. Vores VVS oplyste, at der skulle være mindst 4 målere pr. lejlighed. En temmelig stor udskrivning, som lagt sammen, så ud til ikke at kunne svare sig. Det ville tage flere år, inden udgiftningerne ville kunne betale sig

Senere på måneden skulle vi besigtige vores træer ind til Gyvelparken. Jørn kunne ikke deltage p.g.a. sygdom. Til vores alles sorg, døde Jørn senere på måneden d. 18 december. Så det blev en anderledes jul. Det første møde i det nye år, havde vi kun konstitueringen at holde møde om. Jeg blev, som næstformand, valgt som ny formand.

Indkaldelsen til skelsagen med AB skulle ske i retten i Roskilde sidst i januar i to dage. Det var en speciel oplevelse, når man ikke har prøvet det før. Vi vandt dog. Næsten. Dommen blev anket fra AB til landsretten. Vi ventede på indkaldelsen til landsretten, men den kom aldrig. AB valgte at hæve anken. Det vil sige, at de aflyste hele retssagen. Så den vandt vi.

Så fik vi konstateret skægkræ. Det var en dyr fornøjelse, at få sprøjtet for dem.

Vores største projekt for året var asfalt. Vi fik indhentet tilbud fra vores faste firma, Gundsø. Tilbuddet var på lidt over en million for at få asfalteret hele området. Det kunne bedst betale sig, at få ordnet al asfalten, da det ville blive dyrere at komme flere gange. Det viste sig, at vi skulle indhente tilbud fra andre firmaer og Gundsø blev sat i bero.

Anja, vores administrator, blev kontaktet m.h.t. hvordan vi skulle ordne det. Hun kunne så fortælle os, at der slet ikke var budgetteret med så mange penge til asfalt. Det skulle op på vores generalforsamling. Det tilbud vi fik fra et andet asfaltfirma kostede iøvrigt det samme som Gundsø. Det var bare uden moms. Så Gundsø var billigst og det vil vi arbejde hen imod. Så det venter på godkendelse til generalforsamlingen.

Malerne begyndte i uge 7 med maling af bl.a. vaskerum. De trængte til en opfriskning.

Så kontaktede vi vores parkerings ordning fra City parkering m.h.t. elektronisk parkering. Det var en større omgang og ikke lige til. Der var flere ejere i foreningen, som havde mere end et parkeringskontrol i ruden. Det kunne jo ikke fortsætte og vi begyndte forberedelsen til elektronisk parkering og kun til et køretøj. Det blev gennemført, ikke uden tænders gnislen. Al begyndelse er svær.

Vi drøftede, at sløjfe vores affaldsgård i starten af marts. Det viste sig, at mange folk, også uden for vores forening, benyttede gården til affald. Den var nogle gange ret overfyldt. Det koster i omegnen af 80.000 kr. om året, at få den tømt.

I maj besluttede vi, at vi skulle have "vild med vilje". Det skulle i første omgang være imellem blok 8 og blok 10. Resultatet blev rigtig flot og sikke det dufter.

Vi får repareret kældernedgange i alle trapperne ved enden af A opgangene. Så kan malerne også få gjort det pænt og flot. Malerne gik så i gang med sokler og tørreskure. Det er blevet rigtig pænt.

Vi fik undersøgt muligheden for at få flere kælderrum. Der er venteliste på ekstra kælderrum og vi kan næsten få listen fjernet ved at etablere dem.

Vi fik etableret gyngestativ med gummibund, fjernet sandkassen, fjernet flisekant og lavet skråning, som vi alle har. Nu mangler vi bare, at få etableret en ny sandkasse og et tørreskur. Den lange hæk, som flere har klaget over og som var fuld af egeløv, der var ved at overtage hækken, blev fjernet. Nu skal der være vild med vilje til foråret i stedet.

Vores husorden og haveregler fik en opdatering. Havereglerne reflekterer nu reglerne, somer beskrevet i have lejekontrakten, i forhold til nabogener. Husordenen blev opdateret i forhold til de nye "farligt affald" skabe og en specificering af, hvad der må stå i opgangene.

Sidst men ikke mindst. Vi indkaldte til plantning af løg, til dem som var interesserede. Vi blev 19 ejere, som fik en dejlig søndag til at gå, men plantning af over 700 løg, forskellige tulipaner og påskeliljer, som vi får glæde af til foråret

Til aller aller sidst.

Husk at vi er ganske almindelige mennesker med interesse for vores forening. Vi er ikke orakler og kan måske ikke svare på alting.

**Vi er ret glade for vores administrator, real administration.
Med stor hjælp fra dem er vi kommet helskindet igennem dette år.**

**På bestyrelsens vegne
John Hansen
Bestyrelsesformand i EFDV**

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

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 1a6bb8a2-f894-41f1-b9bb-ec6ca1f8f91c

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-11-03 07:17:30 UTC



Anja Pettersson

Referent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 1a6bb8a2-f894-41f1-b9bb-ec6ca1f8f91c

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-11-03 07:17:30 UTC



John Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Dommervænget 4-14

Serienummer: 2a76d35e-28e4-4a96-9c68-e6fe885808ee

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-11-03 07:18:15 UTC



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/validator>**