

Referat
af
ordinær generalforsamling i E/F Søbredden I
28. april 2022

Følgende lejligheder var ikke repræsenteret: 16, st. C, 16, st. B, 16, 1. B, 16, 2. A, 16, 2. B, 16, 2. C, 18, 1. C

Følgende lejligheder var repræsenteret ved fuldmagt: 18, 1. A

Dagsorden i henhold til foreningens vedtægter:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Formandens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år til godkendelse
- 3) Kassereren forelægger årsregnskab til godkendelse med påtegning af revisor
- 4) Indkomne forslag
- 5) Etablering af ladestandere
- 6) Tilbud fra TDC om klargøring til installation af fibernet
- 7) Aktivitetsudvalg
- 8) Kassereren fremlægger budget til godkendelse
- 9) Valg af bestyrelse
- 10) Valg af suppleanter
- 11) Valg af revisor
- 12) Eventuelt

Bestyrelsens formand, Mogens, 18, 2. B, bød velkommen, og der blev herefter taget hul på dagsordenen.

ad 1) Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Bjarne, 18, 2. A. Bjarne blev enstemmigt valgt af forsamlingen og indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter.

ad 2) Formandens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år til godkendelse

Under beretningen nævnte formanden, at der fortsat arbejdes på at løse problemerne med vandindtrængning. Der har været foretaget diverse udbedringer, og i forbindelse med disse er der i flere tilfælde dukket nye problemer op. Foreningen har allieret sig med en bygningsrådgiver og en tømrer, og forsikringselskabets taksator tilkaldes ved fund af nye problemer. Alt i alt arbejder bestyrelsen fortsat ihærdigt på at komme til bunds i årsagen/årsagerne til vandindtrængningen i diverse lejligheder.

Da vores ejendomsforsikring ikke dækker udbedringen af alle fundne skader, vil et forslag om forhøjelse af de månedlige fællesudgifter med 25% blive præsenteret under kassererens fremlæggelse af budget 2022 under punkt 8).

Der blev i efteråret afholdt et fællesmøde om etablering af ladestander for medlemmerne af E/F Søbredden I, II og III, hvor forskellige løsningsmodeller inkl. finansieringsmuligheder blev gennemgået. Efterfølgende er der søgt og opnået statstilskud til en evt. etablering, og bestyrelsen fremlægger et forslag til etablering af en ladestander ud for nr. 16 med tilhørende forslag til finansiering under punkt 5).

På grund af de seneste måneders stigninger i energipriserne vil a'conto-opkrævningerne for vand og varme blive forhøjet med hhv. 10 og 50% fra og med 1. maj 2022.

Ballerup Kommune indbød i februar måned områdets ejerforeninger og Grundejerforeningen Søndergård Syd til et møde om udrulning af fjernvarme i vores område. Det videre forløb afventer kommunen.

Oversigtsforholdene ved vores ind/udkørsel er blevet forbedret ved nedklipping af hækken på begge sider og ved kommunens opstilling af færdselsskilte.

Bestyrelsen har fra TDC modtaget et tilbud om klargøring af vores matrikel til installation af fibernet i de enkelte lejligheder. Tilbuddet med uddybende materiale fremlægges under punkt 6).

Efter besvarelse af et par afklarende spørgsmål vedr. stigningerne i hhv. fællesudgifterne og a'contobeløbene vedr. forbrug godkendte generalforsamlingen formandens årsberetning.

ad 3) Kassereren forelægger årsregnskab til godkendelse med påtegning af revisor

Efter besvarelse af hhv. et afklarende spørgsmål til posten 'Skyldige omkostninger pr. 31.12.2021' og et spørgsmål vedr. fastsættelse af reduktionstal i varmeregnskabet godkendte generalforsamlingen årsregnskabet for 2021.

ad 4) Indkomne forslag

Bestyrelsen havde modtaget ét forslag til behandling på generalforsamlingen.

Forslag 1

Karin, 18, st. B havde stillet forslag om, at der ikke blev lukket for varmen i sommermånederne. Hendes lejlighed, som vender mod øst, føles kold om eftermiddagen og især om aftenen, når sommarsolen ikke står på.

Under debatteringen af forslaget oplyste Rud, 16, 3., at en vedtagelse af forslaget ville medføre en stigning på kr. 10.000-15.000 i ejerforeningens årlige varmeudgifter, hvorefter flertallet af de fremmødte stemte imod forslagets vedtagelse.

ad 5) Etablering af ladestander

Bestyrelsen fremlagde et forslag om etablering af en ladestander med to ladeudtag ud for nr. 16. Af forslaget fremgik det, at der i etableringen vil være en indbygget mulighed for at udvide med flere standere efter behov. Ifølge forslaget vil de indikative omkostninger til etableringen efter fratrækning af statstilskud være ca. kr. 78.750, som finansieres af ejerforeningen. Efterfølgende dækkes foreningens udlæg løbende ind dels ved, at de lejligheder, som ønsker at benytte standeren, betaler et engangsbeløb på kr. 5000, dels via en el-afgiftsrefusion fra staten og en forhøjet gennemsnitlig el-pris på ca. 25 øre pr. kwh.

Under debatteringen af forslaget satte dirigenten spørgsmålstegn ved, om den foreslåede finansiering konfliktede med § 9, stk. 5 i foreningens vedtægter: "Udgifter til særlige installationer, indretninger mv.,

der kun er beregnet til brug for en del af lejlighedernes ejere, afholdes ikke af fællesskabet, men af de pågældende ejere". Der var enighed blandt de fremmødte om, at der kunne stemmes om forslaget med forbehold for, at en evt. vedtagelse ikke konfliktede med vedtægternes bestemmelser, hvilket efterfølgende måtte afklares med hjælp fra en jurist.

Dirigenten rejste også et spørgsmål om, hvorvidt forslaget kunne vedtages ved "almindelig stemmeflerhed i henhold til fordelingstal blandt de mødende ejere" (vedtægternes § 12, stk. 3), eller om forslaget indebar en "væsentlig forandring af fællesbestanddele og tilbehør", hvor vedtægternes § 12, stk. 4 kræver, at "mindst 2/3 iht. fordelingstal af de stemmeberettigede stemmer herfor".

Tilbage meldingen fra de fremmødte vedr. det sidste spørgsmål var, at det var op til dirigenten at afgøre. Det ønskede Bjarne imidlertid ikke og valgte at træde tilbage som dirigent.

Foreningen valgte herefter Christoffer, 18, st. A som dirigent, og da han ikke mente, at forslaget krævede 2/3 flertal iht. fordelingstal for at kunne vedtages, blev forslaget ved skriftlig afstemning vedtaget - med det ovenfor nævnte forbehold - ved almindelig stemmeflerhed blandt de mødende ejere. Optællingen af stemmerne viste, at fremmødte med et samlet fordelingstal på 928 havde stemt for forslaget, mens fremmødte med et samlet fordelingstal på 178 havde stemt imod forslaget.

Bestyrelsen har efterfølgende forelagt forslaget i sin helhed for advokat Torben Lund, Jantzen og Lund Advokater i Smørum og bedt om hans vurdering af, hvorvidt den indeholdte finansieringsmodel konfliktede med vedtægternes § 9, stk. 5. Advokaten konkluderede som følger: "Det at etablere en ladestander vil efter min bedste overbevisning ikke kræve en vedtægtsændring, men blot at forslaget, som det også har været tilfældet, er vedtaget med majoritet".

Forslagets vedtagelse anses herefter for endelig og med fuld gyldighed i forhold til ejerforeningens nuværende vedtægter.

ad 6) Tilbud fra TDC om klargøring til installation af fibernet

Formanden præsenterede den beskrivelse af TDC's tilbud, som var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Præsentationen affødte en række afklarende spørgsmål, hvorefter forsamlingen besluttede, at foreningen skulle takke nej til tilbuddet, da det ville indebære ekstra kabeltrækning i opgangene.

ad 7) Aktivitetsudvalg

Rud, 16, 3. og Bjarne, 18, 2. A blev genvalgt som medlemmer af aktivitetsudvalget.

ad 8) Kassereren fremlægger budget til godkendelse

Budgettet for 2022 blev godkendt af generalforsamlingen inkl. de i formandens beretning nævnte stigninger i hhv. fællesudgifterne og a'contobeløbene vedr. forbrug. Kassereren lovede desuden at indarbejde de forventede finansieringsudgifter til etablering af en ladestander på kr. 78.750, jf. punkt 5).

ad 9) Valg af bestyrelse

Blandt de bestyrelsesmedlemmer, der var på valg, var Mogens, 18, 2. B og Kjeld, 16, 1. C ikke villige til genvalg, mens Mette, 18, 2. C og Birgit, 16, 3. var villige til genvalg under forudsætning af, at der skete nyvalg til bestyrelsen, så den fortsat ville være på fem medlemmer. Marianne, 16, 1. A erklærede, at