

REFERAT TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I EJERFORENINGEN ØRBÆKGÅRD OMRÅDE 4

Ejerforeningens ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Ørbækgård Område 4, blev afholdt onsdag den 20. april 2022 klokken 19.00 i Spies salen i Biblioteket i Trommen, Bibliotekstorvet 1, 2970 Hørsholm.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
3. Indkomne forslag
4. Vedtagelse af budget for indeværende år og fastsættelse af kontingent for ejerforeningen
5. Valg af formand for bestyrelsen
6. Valg af medlemmer af bestyrelsen
7. Valg af suppleanter
8. Valg af revisor og suppleant for denne
9. Eventuelt

**NÆRVÆRENDE REFERAT ER IKKE EN ORDRET GENGIVELSE AF DET PASSEREDE, MEN
ALENE EN EKSTRAKT, DER GENGIVER DE VÆSENTLIGSTE SYNSPUNKTER OG
BESLUTNINGER.**

De fremmødte blev budt velkommen af formanden, der ligeledes bød velkommen til nye beboere og til vores nye administrator Poul Bach - AB advokater, samt vores forretningsfører Jan Knudsen fra JAK Solution. Bestyrelsen er glad for samarbejdet med begge parter, der har gjort arbejdet nemmere for bestyrelsen.

Ad 1 - Valg af dirigent

Poul Bach AB advokater valgtes som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt jfr. vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 11 ejere, heraf 2 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 1073/1779

Dagsordenen blev herefter godkendt af de fremmødte.

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

Vedr. beretningen

Da bestyrelsesberetning var udsendt før generalforsamlingen, gennemgik Formanden kort beretningen. Under beretningen var der en dialog vedr:

Ladestander til el-biler. Hvis der skal investeres i en ladestation, skal der udarbejdes en procedure for brugen. Bestyrelsen oplyste, at man har besluttet at afvente og se, hvordan markedet udvikler sig.

Nye affaldsordning i kommunen. Der vil komme ny beholder til bl.a. bioaffald, og dette vil øge omkostningerne for foreningen. P.t. kender man ikke omfanget, da kommunen ikke har meddelt, hvilken type beholder, der bliver sat ud.

Indgåelse af serviceaftale med et ventilationsfirma.

En af de tilstedeværende spurgte ind til valg af ventilationsfirma, og om det var det rigtige valg j.f. tidligere sag om eventuel udskiftning af motor. Bestyrelsen oplyste, at man afventer ventilationsfirmaets tilbagemelding, og at bestyrelsen har tiltro til det valgte firma.

Der var ligeledes en debat om, hvorvidt det var nødvendigt med etablering af faldsikring på taget. Bestyrelsens holdning er, at man som ansvarlig bestyrelse følger lovgivningen på området.

Bestyrelsen har afsat midler i budgettet for 2022, da der er flere afskalninger og rust på en af elevatorskakterne. En beboer mente ikke, at det var nødvendigt at male den omtalte elevatorskakt.

Bestyrelsen redegjorde for, at den har iværksat 1-års gennemgang af pumpebrønde for at forbygge, at der igen kommer vand i kælderen, og har fået installeret advarselschips.

Lugtgener. Der var en dialog om det arbejde, der var blevet lavet i 411.

Efter afklaring af spørgsmålene blev beretningen sat til afstemning.
For beretningen stemte 10, imod stemte 1, hverken for eller imod stemte 0.
Beretningen blev vedtaget.

Vedr. regnskab

Forretningsfører Jan Knudsen gennemgik regnskabet på vegne af bestyrelsen.

Bestyrelsen blev efter udsendelsen af regnskabet med revisorpåtegning opmærksom på, der var flere fejl i rapporten med forkerte dato/år henvisninger. Bestyrelsen vil tage dette med revisor og administrator. Flere af de tilstedeværende gjorde berettiget opmærksom på det kritisable i dette. Bestyrelsen tog kritikken til efterretning.

Der blev stillet spørgsmålstegn vedr. udgiften til Faunus, der udførte arbejdet med og etablering af bumpebrønde og tilbageløbssikring. Der blev stillet spørgsmålstegn til, hvad de sidste 7.000,00 kr. dækker. Bestyrelsen mener, det var spuling af kloakken. Bestyrelsen vil undersøge, hvad beløbet præcist dækker og melder dette ud sammen med referatet.

Der blev spurgt ind til en vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen svarede, at den vedligeholdelse, der var planlagt, var finansieret via budgettet for 2022.

Efter afklaring af spørgsmålene blev regnskabet sat til afstemning.

For regnskabet stemte 8, imod stemte 0, hverken for eller imod stemte 3.

Regnskabet blev vedtaget.

AD 3 - Indkomne forslag

Der var ikke indkommet nogen forslag fra medlemmerne.

Bestyrelsen havde stillet to forslag.

Forslaget Hvem betaler Hvad.

Emnet punkterede termoruder blev debatteret samt de økonomiske konsekvenser af, hvem der skal betale. Dirigenten oplyste, at der er en dom, der bekendtgør, at det er beboeren selv, som skal betale for punkterede termoruder. Der blev ligeledes under debatten henvist til normalvedtægt for ejerlejligheder. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at skal foreningen betale for punkterede termoruder, så bliver foreningen nødt til at oparbejde en økonomisk pulje til dette. Der er tidligere udskiftet én termorude i foreningen, som foreningen har betalt for.

Der var en dialog om, hvad stigestregene omfatter. Bestyrelsen oplyste, at det er de lodrette forsyningsledninger. Der var tvivl om omfanget og antallet af stigestrange. Dette vil bestyrelsen undersøge.

Efter afklaring af spørgsmålene valgte bestyrelsen at trække deres forslag og arbejde videre med det skema, der blev præsenteret, frem mod næste generalforsamling.

Forslaget Husorden.

Bestyrelsen havde opdateret den nuværende husorden.

Efter en dialog om husorden, blev der stillet følgende modforslag:

Generelt:

Ejeren er i enhver henseende forpligtet til at medvirke til, at egen bolig og fællesarealer benyttes af husstanden og besøgende på en måde, der ikke virker generende for øvrige beboere. Boligen skal udefra fremstå præsentabel med hele ruder.

Blev rettet til,

Generelt:

Ejeren er i enhver henseende forpligtet til at medvirke til, at egen bolig og fællesarealer benyttes af husstanden og besøgende på en måde, der ikke virker generende for øvrige beboere. Boligen skal udefra fremstå præsentabel med hele og rene ruder.

Husdyr:

Det er tilladt i hver lejlighed at holde et husdyr (lille hund eller kat), såfremt dette ikke bliver til gene for andre beboere. Altan og terrasse må ikke bruges som længerevarende opholdssted for husdyret. Husdyret skal føres i snor på friarealerne. Hunde må ikke forrette nødtørft på ejendommens område. Eventuelle "uheld" skal straks fjernes af ejeren, der også om fornødent må foretage rengøring og erstatte ødelagte ting.

Blev rettet til,

Husdyr:

Det er tilladt i hver lejlighed at holde et husdyr (lille hund eller kat), såfremt dette ikke bliver til gene for andre beboere. Luftning af dyrene skal ske hensynsfuldt.

Efter afklaring af spørgsmålene blev husordenen sat til afstemning med ændringsforslagene. For husordenen med ændringsforslag stemte 10, imod stemte 1, hverken for eller imod stemte 0. Husordenen blev vedtaget.

Der var en kort pause i generalforsamlingen.

AD 4 - Vedtagelse af budget for indeværende år og fastsættelse af kontingent for ejerforeningen

Forretningsfører Jan Knudsen gennemgik også budget 2022 på vegne af bestyrelsen. En beboer stillede spørgsmål ved flere af de afsatte budgettal.

Budgetforslaget for 2022 - med uændret ejerforeningsbidrag - blev vedtaget med:

For budget 2022 stemte 7, imod stemte 1, hverken for eller imod stemte 2.

Da der var et medlem, der forlod generalforsamling i pausen, var der kun 10 medlemmer tilbage, der havde stemmeret.

Budget 2022 blev vedtaget med uændret ejerforeningsbidrag.

AD 5 - Valg af formand for bestyrelsen

På valg var formand Kirsten Herbild.

Kirsten Herbild blev enstemmigt genvalgt som formand for 2 år.

AD 6 - Valg af medlemmer af bestyrelsen

På valg var Lars G. Gammelgaard.

Lars G. Gammelgaard blev enstemmigt genvalgt for 2 år.

Der var ingen andre kandidater, der ønskede at opstille, og med generalforsamlingens godkendelse blev det således vedtaget, at der kun blev indvalgt 1 medlem til bestyrelsen, som består af formand og 2 bestyrelsesmedlemmer frem til næste generalforsamling.

AD 7 - Valg af suppleanter

Som suppleanter opstillede - og valgtes enstemmigt for 1 år - Kirsten Nygaard Rasmussen og Albert Thomsen.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Kirsten Herbild

på valg i 2024

Bestyrelsesmedlem Hans Peder Lange

på valg i 2023

Bestyrelsesmedlem Lars G. Gammelgaard

på valg i 2024

Suppleant Kirsten Nygaard Rasmussen

på valg i 2023

Suppleant Albert Thomsen

på valg i 2023

AD 8 - Valg af revisor og suppleant for denne

En beboer satte spørgsmålstegn ved bestyrelsens valg af revisorfirma til at revidere regnskabet. Bestyrelsen begrundede det med, at der ikke var nogen medlemmer, der sidste år stillede op som intern revisor.

Efter en kort debat blev Kreston CM, Statsautoriseret Revisionsinteressentskab forslået og genvalgt, da der igen ikke var medlemmer, der ønskede at stille op som revisor.

En af de tilstedeværende tilbød at gennemlæse regnskabet, før det bliver udsendt til næste generalforsamling. Bestyrelsen takkede for tilbuddet, og vil gerne benytte sig af dette.

AD 9 - Eventuelt

Under eventuelt blev blandt andet følgende bemærket:

Et medlem, der havde indsigt fra en anden forening om ladestationer kunne oplyse, at det er en juridisk tung proces at få ladestationer til en forening.

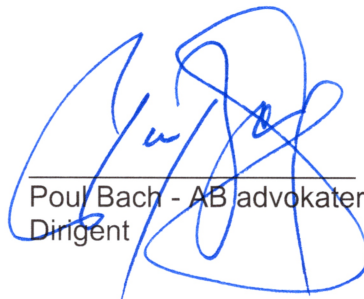
Et medlem gav udtryk for, at man skulle lukke for varmen i opgangen. Der var flere medlemmer, der gav udtryk for, at det var for tidligt.

Der var ikke flere bemærkninger til punktet eventuelt, og dirigenten betragtede herefter dagsordenens punkter som behandlet, takkede for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen.

Hørsholm den 17.05.22



Kirsten Herbild
Formand



Poul Bach - AB advokater
Dirigent