

25. april 2025

Referat af ordinær generalforsamling afholdt den 24. april 2025

Ejerforeningen afholdt ordinær generalforsamling torsdag den 24. april 2025 i henhold til vedtægterne (Para. 5.). Generalforsamlingen fandt sted på Hørsholm Bibliotek i Trommen.

Formanden bød velkommen til de fremmødte.

Sten Bilde Jensen blev valgt til dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til vedtægterne (Para. 6.) og spurgte generalforsamlingen, om nogen havde indvendinger imod, at generalforsamlingen lovligt kunne afholdes, hvilket ikke var tilfældet. Dirigenten erklærede derefter generalforsamlingen for lovlig med flg. 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.

- Forslag om oliering over 2 år.

4. Vedtagelse af budget for indeværende år og fastsættelse af kontingent for ejerforeningen.

5. Valg af formand for bestyrelsen.

Formanden Kirsten Herbild ej på valg

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Hans Peder Lange er på valg (genopstiller gerne)

Lars P. Gammelgaard ej på valg

Samt 2 vakant.

7. Valg af suppleanter.

Kirsten Nygaard Rasmussen er på valg

8. Valg af revisor og suppleant for denne.

9. Eventuelt.

Ejerforeningen Ørbækgård område 4

Dirigenten konstaterede, at der var repræsentation fra leilighederne som følger:

409 1. Tv.	Kirsten N. Rasmussen
409 2. Tv.	Birgit Inge Grunstrup
409 St. Th.	John Rygaard
409 1. Th.	Willie Høger
409 2. Th.	Jette Munk Mikkelsen
410 St. Tv.	Sten Bilde Jensen
410 1. Tv.	Anne Britt Nordheim
410 St. Th.	Kirsten Herbild
410 2. Th.	Ruth Vestergaard
411 1. Tv.	Lone G. Gammelgaard (Lejer)
411 2. Tv.	Hans Peder Lange
411 1. Th.	Irma Leth Sørensen
411 2. Th.	Eva Skovlund og Steen Sødergaard

Der var repræsenteret 13 ejere, heraf 0 ved fuldmagt. Der var, i forhold til fordelingstal, repræsenteret 1184/1779.

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

Formanden aflagde årsberetning i overensstemmelse med den forud udsendte skriftlige formandsberetning.

Der henvises til den udsendte skriftlige formandsberetning med flg. emner:

1. Skift af revisor.
2. Opsparingskonto.
3. Udvidelse af forsikring.
4. Udskiftning af rør.
5. Serviceeftersyn.
6. Maling af elevatorskakt.
7. Smøring og oliering.
8. Storskraldordning.
9. Elevatorer.
10. Fibernet.
11. Punkterede ruder.
12. Ny gartner til området.
13. Kommende arbejder i 2025.

I tilknytning til formandens beretning med tilhørende bemærkninger fra Generalforsamlingen, blev flg. forhold drøftet:

- Oliering af vinduespartier. Der udspandt sig en drøftelse om behov for oliering, hvor drøftelsen bl.a. skulle ses i lyset af forslag fra to ejere om systematisk oliering. Det blev meddelt fra Bestyrelsen og forretningsfører Jan Knudsen fra JAK Solution, at der i år vil blive olieret som følger: Hele siden ud mod fællesarealet vil blive gennemgået og det der trænger, vil blive olieret. Elevatortårnene vil blive pletvis renoveret. I 2026 gennemgås siderne i inder gården.

Det blev i konkluderet, at den planlagte oliering for 2025 i øvrigt imødekommer det aktuelle behov, og fremadrettet er det planen, at der olieres efter behov efter aftale mellem Bestyrelsen, JAK og maler.

- Formandens orienterede om, at det fra centralt hold er meddelt bestyrelsen, at Gartner Carlsens entreprise på fællesarealet er ophørt. Generalforsamling gav udtryk for, at man havde været meget tilfreds med Gartner Carlsen, og der blev sporadisk udtrykt nogen bekymring for områdets aktuelle beskaffenhed, hvorfor man meget ser frem til, at området bringes tilbage til den tidligere så pæne fremtræden.
- Installation af fibernet blev drøftet. Det er Global Connect der står for installation under ansvar af område 10. Kirsten Rasmussen gav udtryk for, at der manglede noget mere konkret information fra Bestyrelsen om installationsprocessen. Efterfølgende udspandt der sig en general drøftelse om processen og herunder hvem der har ansvaret for fibernet. Bestyrelsen kunne meddele, at det er Global Connect der er ansvarlig, men der har været tovtrækkerier og uafklarede forhold mellem bl.a. Global Connect, kommunen og område 10.

Alle lejligheder, uanset om man har tilmeldt sig ordningen eller ej, har efter sigende nu fået installeret fiberboks. De lejligheder der er tilmeldt ordningen skal nu tænde for fiberboksen ved egen foranstaltning kontakte egen tjenesteudbyder (F.eks. YouSee m. fl.) for endelig installation og dritt af fibernet i respektive lejligheder. De lejligheder der ikke er tilmeldt ordningen, skal ikke betale for den nu installerede fibernet-boks, og behøver ikke at foretage sig mere.

Formandens årsberetning blev herefter taget til beretning.

Mikael Behnke gennemgik som regnskabsfører det forud udsendte årsregnskab. Årsregnskabet blev godkendt enstemmigt og med alle stemmer.

Ad 3. Indkomne forslag.

Der var indkommet rettidigt forslag om oliering, og forslaget var udsendt med indkaldelsen til Generalforsamlingen.

Forslaget indeholdt ændret vedligeholdelse og budget vedr. oliering.

Forslaget kom dog ikke til afstemning derved, at indholdet i forslagens indhold om oliering rummes så fint i den af Bestyrelse, JAK og maler plan for oliering. Forslagsstillere afstod derfor for ønske om afstemning.

Ad 4. Vedtagelse af budget for indeværende år og fastsættelse af kontingent for Ejerforeningen.

Budget for indeværende år 2025 og herunder fastsættelse af kontingent for 2025 blev gennemgået af Mikael Behnke som regnskabsfører.

I det fremlagte regnskab var der indsneget sig en posteringsfejl på side 5, og fejlen vil blive rettet i den endelige regnskabsversion. Imidlertid har fejlen ikke indflydelse på regnskabets bundlinje.

Der blev spurgt ind til den øgede post til forsikringer, hvor forholdet skyldes etablering af skadedyrsforsikring samt generelle stigninger på forsikringsområdet.

Der blev tillige spurgt ind til den øgede post for elevatorservice. Forholdet skyldes, at elevatorerne er af ældre dato, og bestyrelsen er opmærksomme på, at udgiften til reparation til elevator må forventes at stige i de kommende år.

Bestyrelsen indstillede til generalforsamlingen, at kontingentet udgør tilg. beløb for de 4 boligstørrelser.

Lejlighed på 95 m ²	16.932 kr.
Lejlighed på 97 m ²	17.340 kr.
Lejlighed på 126 m ²	23.052 kr.
Lejlighed på 155 m ²	28.968 kr.

Budgettet og kontingentet for 2025 blev herefter godkendt enstemmigt og med alle stemmer.

Ad 5. Valg af formand til bestyrelsen.

Formanden er ikke på genvalg (i h. t. vedtægternes para. 9.).

Ad 6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

På valg er Hans Peder Lange og ønsker gerne genvalg – og Hans Peder blev genvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består således frem til næste generalforsamling af Kirsten Herbild, Hans Peder Lange og Lars G. Gammelgaard.

Ad 7. Valg af suppleanter.

Kirsten Nygaard Rasmussen var villig til genvalg som suppleant, og blev genvalgt.

Ad 8. Valg af revisor og suppleant.

Bestyrelsen foreslog genvalg af HARBOE CONSULT ApS (Statsaut.) uden valg af suppleant. HARBOE CONSULT ApS blev herefter genvalgt enstemmigt og med alle stemmer som revisor for foreningen.

Ad 9. Eventuelt.

- Willie Høger orienterede om, at han havde konstateret et mindre stykke nedfalds cement, hvilket stammede fra muren under altanjerndragerne. Willie opfordrede til, at ejerne var opmærksomme på nedfald i eget område. JAK replicerede, at yderligere konstateringer om nedfald, skulle rapporteres videre til ham. Forholdet vil nyde skærpet opmærksomhed m. h. p. evt. afhjælpning fra murer.

Ejerforeningen Ørbækgård område 4

Afslutningsvis udspandt sig en general drøftelse om emner relateret til ejedommens beskaffenhed.

Dirigenten konstaterede kl. 20.08, at dagsorden var udtømt og hævdede efterfølgende generalforsamlingen.

Formanden afsluttede samlingen med et tak for i aften til alle, med ønsket om at komme godt hjem.

Referat godkendes hermed



Sten Herbild Jensen
Dirigent



Kirsten Herbild
Formand