



Referat af ordinær generalforsamling i E/F Tranebærhaven

Dato og tidspunkt:	11. juni 2024, kl. 18:00.
Sted:	Vejledalen 1, 2635 Ishøj (Vejlebro Skoles kantine)
Deltagelse:	35 af foreningens 138 medlemmer var repræsenteret, heraf 4 ved fuld-magt. I alt var 274 af foreningens samlede fordelingstal på 954 repræsen-teret.
Øvrige deltagere:	Advodan Glostrup København var repræsenteret ved advokat Hans Chri-stian Færch og ejendomsadministrator Lonni Ewert.

*Dette referat gengiver alle beslutninger taget på generalforsamlingen,
mens diskussioner og synspunkter kun gengives i begrænset omfang*

Generalforsamlingen blev afviklet med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
 2. Valg af stemmetællere
 3. Afgivelse af årsberetning
 4. Godkendelse af årsregnskab 2023 samt forelæggelse af budget 2024
 5. Behandling af indkomne forslag
 - a. Etablering af ekstra udendørsbelysning for en budgetramme af kr. 134.806/174.391
 - b. Udskiftning af låsesystem for en budgetramme af kr. 262.208
 - c. Etablering af nye dørtelefoner med video for en budgetramme op til kr. 768.371
 - d. Reducering af tiden for gratis parkering
 - e. Etablering af elbil-ladestander
 - f. Forslag vedr./drøftelse af affaldsproblemerne
 6. Valg af bestyrelse
 7. Valg af suppleanter
 8. Valg af revisor og suppleant for denne
 9. Eventuelt
-

1. Valg af dirigent og referent.

Foreningens formand, Azeem Akhtar, bød velkommen.

Hans Christian Færch og Lonni Ewert blev indstillet til og valgt som hhv. som dirigent og referent.

Dirigenten bemærkede, at årets generalforsamling blev afholdt senere end den i vedtægterne angivne frist (*senest inden udgangen af maj måned*), hvilket skyldes at regnskabet havde været længere tid undervejs som følge af administrationsskiftet pr. 1.1.2024. Uden indsigelser konstaterede dirigenten, at generalforsamling desuagtet kunne anses for beslutningsdygtig.

2. Valg af stemmetællere

Pia Beltran og Lonni Ewert blev valgt som stemmetællere.

3. Bestyrelsens beretning.

Formanden gennemgik i hovedtræk beretningen, som var blevet sendt ud sammen med indkaldelsen.

Der blev i forlængelse heraf spurgt, om der var nogen der ønskede at deltage i festudvalget og hjælpe bestyrelsen med planlægningen af foreningens 50-års jubilæum. Kandidater til festudvalget var/er meget velkomne til at kontakte bestyrelsen direkte.

Der blev spurgt ind til placeringen af et legehus, som et medlem mente ikke blev installeret i forbindelse med udskiftning af legepladsen. Bestyrelsen henviste til tilbuddet fra Lekolar, og forklarede at det gamle legehus skulle nedlægges ved den "lille legeplads", og hvis der var plads til en "rulleruse" ved den store legeplads, så skulle den sættes op der. Det var der desværre ikke plads til.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

4. Godkendelse af årsregnskab 2023, samt forelæggelse af budget 2024

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2023, som viste et driftsoverskud på kr. 356.535,00. Et resultat der var bedre end budgettet.

Det blev stillet enkelte spørgsmål til bl.a. posten bestyrelsesgodtgørelse, som blev bevaret.

Desuden blev der spurgt, om regnskabet overhovedet kunne godkendes, når medlemmerne endnu ikke havde modtaget deres individuelle vand- og varmeopgørelser. Dirigenten svarede, at dette ikke burde påvirke årsregnskabet, eftersom de tal der fremgik af regnskabet, vedrørte de udgifter/forbrug som foreningen havde haft og betalt for på hovedmålere samt hvad der i alt var opkrævet aconto hos medlemmerne. Forbrugsopgørelserne var derfor i højere grad et spørgsmål om den interne fordeling af udgifterne mellem medlemmerne, som ikke påvirkede årsregnskabet

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt vedtaget.

Dirigenten gennemgik dernæst budgetforslaget for 2024 med en forudsat stigning i fællesbidrag på 2,5% pr. 1 juli 2024, med tilbagevirkende kraft januar 2024. Samt en tilsvarende stigning i grundfondsindbetalingen på 2,5%.

Budgetforslaget blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

5. Behandling af indkomne forslag.

a) Etablering af ekstra udendørsbelysning for en budgetramme af kr. 134.806, stillet af bestyrelsen
Dirigenten bemærkede, at der var kommet et ændringsforslag fra Hans Borregaard, som ville blive behandlet sammen med bestyrelsens hovedforslag.

Bestyrelsens forslag blev kort gennemgået ift. placering af ny belysning. Herefter forklarede Hans Borregaard om den yderligere belysning, han havde indhentet tilbud på fra samme leverandør for en samlet udgift af kr. 174.391. Fra forsamlingen blev spurgt til, hvor de ekstra udendørslamper blev placeret, hvilket blev besvaret ved fremvisning på et kort. Bestyrelsen tilkendegav, at de tilsluttede sig ændringsforslaget om yderligere belysning, hvorfor forslagene ikke var i konkurrence.

Forslaget om at etablere (udvidet) udendørsbelysning for en samlet udgift af kr. 174.391 blev herefter bragt til afstemning og vedtaget ved håndsoprækning med overvældende flertal - i en grad som overflødiggjorde en fintælling efter fordelingstal.

b) Udskiftning af låsesystem for en budgetramme af kr. 262.208, stillet af bestyrelsen
Bestyrelsen fremlagde og motiverede kort for forslaget, og oplyste herunder, at man ved en udskiftning af låsesystemerne til en digital løsning, bl.a. kunne modvirke at udefrakommende og fraflyttere kunne gøre brug af miljøgården og herunder også skabe mere tryghed, når der havde været håndværkere m.v. i ejendommen.

Bestyrelsen forklarede på forespørgsel, at alle vil få udleveret en elektronisk låsebrik til hoveddøren. Chippen ville fungere som det nye låsesystem og give adgang til opgangen, samt de fleste af foreningens fællesarealer. I forhold til bagdørene i opgangen, vil 15 bagdøre blive blændet. 16 bagdøre får et nyt låsesystem, hvor der bliver udleveret 3 sæt nøgler.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

c) Etablering af nye dørtelefoner med video for en budgetramme op til kr. 768.371, stillet af bestyrelsen,
Dirigenten gennemgik punkterne i forslaget og præciserede, at generalforsamlingen skulle tage stilling til:

- Om man skulle have dørtelefoner med video i hele ejendommen
- I givet fald hvilken model der var størst tilslutning til (menu- eller knapstyret)
- En husordensændring (*dørtelefoner som en decentral opgangs-beslutning skulle udgå af husordenen*)
- Forslag til vedtægtsændring af § 10, stk. 2 (*tilføjelse/præcisering af at dørtelefoner er alm. fælles vedligeholdelse*)

Som det første blev forslagene til såvel husorden- som vedtægtsændring forklaret og drøftet, hvorefter etablering af dørtelefoner fremover skulle være et alm. fælles anliggende (*dvs. ikke længere beslutninger på opgangsniveau*).

Forslagene blev begge vedtaget med overvældende flertal (*herunder også med kvalificeret 2/3 flertal efter fordelingstal fsva. vedtægtsændringen*).

Dirigenten konstaterede, at husordensændringen således endeligt var vedtaget (*simpelt flertal tilstrækkeligt*), mens vedtægtsændringen skulle genfremsættes på en snarlig ekstraordinær generalforsamling, eftersom fremmødet ikke var tilstrækkeligt stort til en endelig vedtagelse.

Herefter skulle der stemmes om, hvilken model der var den fortrukne, hvis man i øvrigt så ønskede nye dørtelefoner med video.

Bestyrelsen gennemgik forskellen på hhv. en knap- og menustyret model - herunder prisforskellen. Det blev oplyst, at begge modeller indebar, at man fremover fik en opringning på ens egen telefon, når der stod nogen ved døren og ville ind.

Flere af de tilstedeværende ytrede et stort ønske om at få en mere traditionel fast (åbne)monitorenhed i lejligheden, så man ikke var afhængig af ens telefon til at lukke nogen ind. Bestyrelsen kunne ikke på stående fod svare på, om man kunne tilkøbe en sådan (åbne)monitorenhed hos den leverandør som der var indhentet tilbud fra. En anden gav udtryk for, at forslaget ikke var forberedt godt nok.

Bestyrelsen tilkendegav, at man havde forståelse for ønsket, og at man var indstillet på, at forslaget om etablering af nye dørtelefoner med video blev gjort betinget af, at den respektive leverandør (eller en anden) kunne tilbyde en fast (åbne)monitorenhed i lejligheden, som så ville blive et individuelt tilkøb for de medlemmer som havde ønske herom. Hvis det mod forventning ikke var muligt at få en sådan (åbne)monitorenhed, måtte beslutningen om etablering bortfalde og emnet genbehandles på en senere generalforsamling.

Herefter blev der stemt om, hvilken model der var størst tilslutning til, hvor der var overvældende flertal for en knapstyret model.

Endelig blev der stemt om, hvorvidt der så var flertal for det samlede forslag om at etablere en knapstyret dørtelefon med video for en samlet budgetramme på 738.371, herunder med en indlagt forudsætning om, at det var/er muligt at tilkøbe en fastmonteret (åbne)monitorenhed i lejligheden.

Afstemningen viste et overvældende flertal for det samlede forslag, hvorved bestyrelsen fik bemyndigelse til at arbejde videre hermed.

d) Reducering af tiden for gratis parkering, stillet af Pia Beltran

Forslagsstiller motiverede for forslaget med forklaring om, at det ofte blev observeret, at flere udefrakommende parkerede en time, for så at komme tilbage og rykke bilen til en anden plads en time efter. Hvis tiden for gratis parkering blev sat ned til 30 minutter, ville den finte være mindre attraktiv.

Efter en kortvarig drøftelse om også regler for gæsteparkering, blev forslaget sat til afstemning og vedtaget da alle bortset fra 4 stemte for.

e) Etablering af elbil ladestandere, stillet af Gregers W. Hansen

Forslagsstiller motiverede for forslaget om at etablere i alt 6 ladebokse jf. tilbud fra Clever for en samlet etableringsudgift af kr. 60.000 i overensstemmelse med det udsendte materiale

Den forudsatte placering bag pergolaen blev præciseret. Et medlem fandt placeringen uhensigtsmæssig, da el-forsyningsledninger frem til pladserne potentielt kunne i karambolage med kommende (nedgravede) affalds-øer. Forslagsstiller forklarede, at placeringen også var fastlagt i forhold til prisen for gravearbejdet, og

at el-forsyningsledninger frem til pladserne ville blive nedgravet langs bygningerne, hvorfor der ikke var nogen oplagt risiko.

Flere fandt det uhensigtsmæssigt, at der i forslaget ikke var indlagt en klar betingelse om, at pladserne skulle tidsbegrænset, men alene at bestyrelsen *kunne* fastsætte regler herfor. Efter flere tilkendegivelser herom og med forslagsstillers samtykke – præciserede dirigenten, at der i forslaget blev indlagt en klar forudsætning om, at pladser *skulle* tidsbegrænses, sådan at det alene var op til bestyrelsen at fastsætte varigheden heraf.

Dirigenten bemærkede, at forslag om samme emne på tidligere generalforsamlinger havde været sat til afstemning med en forudsætning om, at forslagets vedtagelse krævede kvalificeret flertal, hvilket præmis dirigent på den baggrund fastholdt.

Der blev afgivet 27 stemmer for, 3 stemmer imod og 3 blanke stemmer. Forslaget var hermed foreløbigt vedtaget med det fornødne kvalificerede flertal blandt de fremmøde, men skulle genfremsættes på en snarlig ekstraordinær generalforsamling, eftersom fremmødet ikke var tilstrækkeligt stort til en endelig vedtagelse jf. vedtægtens § 2, stk. 3.

f) Løsning på affaldsproblemerne, stillet af Pia Beltran

Dirigenten bemærkede, at det fremsendte forslag ikke var stillet på en måde, at der kunne træffes nogen egentlig beslutning herom, men tillod det alligevel behandlet særskilt som et (eventuelt)emne til generel drøftelse, hvilket forslagsstiller også tilkendegav var intentionen.

Forslagsstiller italesatte herefter, at hun fandt det problematisk, at der i bebyggelsen var/er en for ringe affaldshåndtering, og at der manglede selvjustits hos en del. Herunder var den manglende sortering også et urimeligt arbejdsvilkår for viceværterne. Alt sammen noget som der burde findes løsninger på.

Bestyrelsen oplyste, at den fuldt ud var opmærksomme på problemet, og at der allerede var blevet indhentet tilbud på etablering af 3 nye moderne affaldsøer. Der havde også været dialog med kommunen om mulige løsninger og mulighed for tilskud/nedsatte priser samt at man forventede at kunne stille et egentligt forslag herom inden for 1 til 2 år.

6. Valg af bestyrelse.

Dirigenten redegjorde for sammensætningen af den nuværende bestyrelse, valgperiode m.v.

Ved akklamation fik bestyrelsen herefter følgende sammensætning:

Azeem Akhtar	2024-2026	Genvælt
Orhan Yilmaz	2023-2025	-
Walter Mbacham	2024-2026	Genvælt
Gregers Wachter Hansen	2024-2026	Genvælt
James Beltran	2023-2025	-

Bestyrelsen konstituerer sig iht. vedtægten § 3 stk. 1 på førstkommende møde. Et medlem tilkendegav, at mange gerne så, at Azeem Akhtar fortsatte som formand,

7. Valg af suppleanter

Følgende blev valgt som suppleanter:

Shazia Hidrese 1. suppleant

Amir Rusiti Nesret 2. suppleant

8. Valg af revisor

Bestyrelsen fik uden indsigelser bemyndigelse til at vælge revisor, da det blev oplyst, at man i året ville indhente flere tilbud på revision for at se, om prisen man p.t. betalte var markedskonform.

9. Eventuelt.

Der blev appelleret til at indlæg på foreningens facebookside blev holdt i en god og konstruktiv tone.

Et medlem oplyste, at han for nylig havde set både rotter og ræve på foreningens fællesarealer, hvilket meget vel kunne hænge sammen med, at nogle fodrede fugle. Bestyrelsen blev bedt om at skrive et opslag herom på foreningens facebookside, så dette blev bragt til ophør. I forlængelse heraf blev der opfordret til at dem som benyttede pergolaen, ryddede op efter sig, herunder da madrester også tiltrak måger.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.40 med formandens tak for fremmødet.

Som dirigent

Som formand

Hans Chr. Færch

Azeem Akhtar

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.”

Azeem Akhtar

SignerRole

Serienummer: 62e2abef-f66d-4ecc-b614-b3f58cdd6dc6

IP: 93.162.xxx.xxx

2024-06-18 09:04:48 UTC



Hans Christian Færch

ADVOKATFIRMAET JOST JENSEN, THOMASEN & PARTNERE A/S CVR:

28848706

SignerRole

Serienummer: c4483f1b-5fc8-4be8-bd2a-789a34104d4b

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-06-18 10:25:58 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>