

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i E/F Badstuen afholdt den 6. april 2022

DELTAGELSE

6 af foreningens i alt 11 medlemmer var repræsenteret med 77 fordelingstal ud af 100 på generalforsamlingen, heraf 2 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved kundedchef Susan Weile.

DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR
3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR
4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET FOR DET FORLØBNE REGNSKABSÅR TIL ENDELIG GODKENDELSE, HERUNDER FASTLÆGGELSE AF DET ENKELTE MEDLEMS PERIODEWISE BETALING
5. VALG AF BESTYRELSE
6. VALG AF REVISOR
7. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG
8. EVENTUELT

Dette referat er et beslutningsreferat, som gengiver de beslutninger, der blev taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives kun i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent og referent, konstaterede kundedchef Susan Weile, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR

Formanden gennemgik beretningen. Der var ingen bemærkninger til årsberetningen, som herefter blev taget til efterretning. Beretning vedlagt.

3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport for 2021.

Resultatopgørelsen udviste et underskud på kr. 136.485 som foreslås overført fra egenkapitalen. Bemærk foreningen havde haft udgift på tagarbejde kr. 116.791 + gård kr. 56.250 i 2021.

Foreningen skylder fortsat kr. 155.000 + renter 2021 til Qvortrup, da der ikke havde været økonomi til at afdrage på gælden i hverken 2019, 2020 eller 2021.

Ydermere havde formanden personligt indbetalt kr. 15.000, for at regninger kunne betales.

Note 3 diverse rykkergebyr i årsregnskabet indeholdt rykkergebyr og renter til bank og kreditorer pga. manglende dækning og for sent betalte regninger.

Dirigenten informerede omkring mellemregning i note 4, som skyldes et gammelt mellemværende og forlig med en ejer tilbage i 2019, grundet manglende indbetaling af fællesbidrag. Der var indkommet kr. 48.500 i januar 2022, herefter var restsaldo på kr. 23.000, som foreningen ville afskrive i regnskabet 2022 pga. forældelsesfristen.

Udgiften til gård, vej og have dækkede over nye fliser. Der var dog ikke tilfredshed omkring arbejdets udførelse. Bestyrelsen ville gå videre med dette.

Forsamlingen godkendte enstemmigt årsrapporten.

4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET FOR DET LØBENDE REGNSKABSÅR TIL ENDELIG GODKENDELSE, HERUNDER FASTLÆGGELSE AF DET ENKELTE MEDLEMS PERIODEVISE BETALING

Dirigenten gennemgik foreningens budget, som var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og en stigning i fællesbidraget på 5 % med virkning fra 1.7.2022 med tilbagevirkende kraft pr. 1.1.2022. Dette svarede til en mere indtægt på årligt kr. 7.436 fordelt efter fordelingstal.

Således at den samlede øgning (inkl. de 35 % besluttet på generalforsamlingen i 2020 samt 5 % i 2021) blev 45 % i alt.

Budgettet blev herefter godkendt af forsamlingen.

Budgettet er vedlagt dette referat som bilag.

5. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 19 bestå af formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer, valgt for 1 år.

Følgende af foreningens medlemmer blev genvalgt til bestyrelsen:

Søren Marette	bestyrelsesformand	2022-2023
Per Eriksen	bestyrelsesmedlem	2022-2023
Line Bergmann	bestyrelsesmedlem	2022-2023
Geir Lægneid	bestyrelsesmedlem	2022-2023

6. VALG AF REVISOR

Qvortrup Administration A/S genvalgte som foreningens regnskabsopstiller. Foreningen anbefales at benytte en intern revisor.

7. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG

A) Vedligeholdelsesarbejder, stillet af bestyrelsen

Forslagets fulde ordlyd (genfremsat fra 2021):

Bestyrelsen stiller forslag om, at der igangsættes vedligeholdelsesarbejder for at udbedre akutte og kritiske fejl på ejendommen for en værdi af op til kr. 300.000.

Arbejderne vedrører følgende punkter:

- *Udskiftning og maling af defekte vindskeder*
- *Afrensning af sokkel og pudning heraf*
- *Udskiftning af defekte tagrender*
- *Udbedring af fejl ved taghætter*
- *Udskiftning af dug på terrasse (allerede iværksat som akut arbejde)*

- Afrensning af ståltrappe samt rustbehandling

Arbejdets udførelse betales efter fordelingstal på ejendommen.

Foreningen har i samråd med Qvortrup tidligere forespurgt banken om mulighed for optagelse af byggekredit med efterfølgende fælleslån. Dette er ikke muligt grundet foreningens økonomi.

Baggrund for forslaget:

Ejendommen er over de senere år ikke blevet vedligeholdt tilstrækkeligt, hvilket har resulteret i et efterslæb på vedligeholdelsen, som gør det nødvendigt hurtigst muligt, at få udbedret en række ting, der enten er defekte eller som inden for kort tid bliver det med risiko for alvorlige følgeskader.

Foreningen har ikke økonomi til at foretage disse investeringer, og det er derfor nødvendigt at opkræve penge fra ejerne for at skaffe de fornødne midler.

Enkelte af ovenstående opgaver er udbedret i 2021 og fremgår af årsregnskabet.

Ved opkrævning fra de enkelte ejere, vil beløbet dække gælden til Qvortrup.

Forslaget kunne vedtages med simpelt flertal efter fordelingstal, jf. vedtægtens § 13, stk. 3.

Formanden fremlagde og motiverede kort forslaget og oplyste herunder, at det kun var de mest nødvendige reparationer, der kunne udbedres. Hvis ikke de førnævnte vedligeholdelsesarbejder blev udbedret, ville det have følgeskader på ejendommen, som i værste fald, ville blive dyrere i sidste ende.

Ejendommen var bygget i start 90'erne og havde ikke været igennem større vedligeholdelse tidligere.

Ved opkrævning fra de enkelte ejere, ville beløbet dække gælden til Qvortrup.

Svarende til kr. 3.000 pr. fordelingstal. Ved fordelingstal på 4 ville beløbet være kr. 12.000 til opkrævning 1.6.2022. Vedlagt liste over opkrævning for den enkelte lejlighed.

Dirigenten oplyste at forslaget var stillet i 2021, dog med den ændring at beløbet kr. 300.000 opkræves direkte hos ejerne, da det ikke var muligt at optage banklån, før

gælden til Qvortrup var indfriet. Når gælden var indfriet, kunne foreningen potentielt optage byggelån til fremtidige vedligeholdelse via banken.

Dirigenten oplyste, at hvis ikke forslaget blev vedtaget, ville Qvortrup inddrive gælden på kr. 155.000 + renter for 2021 og 2022 på den enkelte ejer pr. 1.6.2022.

Der var enighed blandt de fremmødte, at de ikke mente at der var anden udvej end at stemme for forslaget, så foreningen kunne få udbedret de skader der forårsagede vandindtrængen.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. **Forslaget om opkrævning af kr. 300.000 fordelt efter fordelingstal blev enstemmigt vedtaget.**

B) Vedtægtsændring § 7, stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægterne ændres så at den nuværende § 7 udgår og erstattes af følgende: (genfremsat fra 2021)

Med de nedenfor nævnte undtagelser påhviler reparationer og vedligehold af lejlighederne den enkelte ejer.

Følgende arbejder er fællesudgifter:

- a) Reparation og vedligeholdelse (herunder maling) af mure, tag, skure, trapper, terrasse, fælles døre (dvs. døre fra mellemgange/opgange til udendørsarealer, men ikke døre fra beboernes lejligheder til mellemgange/opgange), fællesrum, mellemgange og opgange.*
- b) VVS-arbejde på koldt og varmtvandsledninger indtil T-stykket samt fællesledninger til de enkelte enheder (beboelse/erhverv). Arbejde på varmeanlæg, rør mv. udenfor de enkelte enheder i bygningen. Alle skjulte rør.*
- c) Reparation og rensning af faldstammer og grenrør (men ikke vandlåse) i hele bygningen – herunder beboelse/erhverv.*
- d) Reparation af ventilationsrør.*

e) El-arbejde på fælles arealer - indendørs og udendørs. Elledninger i de enkelte enheder frem til målertavlen.

f) Alle arbejder på fællesarealer

Reparation og vedligehold der er fællesudgifter, kan kun iværksættes af bestyrelsen.

Baggrund for forslaget:

En række af vedligeholdelsesarbejderne i de enkelte lejligheder, som har påhvilet ejerforeningen, er ikke blevet udført i de senere år, og der er derfor et efterslæb på vedligeholdelsen af disse. Foreningen har ikke økonomisk formåen til at løfte denne opgave, og det har ikke været muligt at skaffe finansiering til disse arbejder, hvorfor den eneste gangbare løsning er at overdrage ansvaret for en del af disse arbejder til de enkelte ejere.

Ændringen af § 7 i vedtægterne overfører følgende arbejder fra ejerforeningen til den enkelte ejer:

- a) Maling, reparation og vedligeholdelse af franske altandøre og rækværk (del af nuværende A1 og B1)
- b) Tømrer og snedkerarbejde på den udvendige side af døre og vinduer til fællesarealer (Del af nuværende C1)
- c) VVS-arbejde på varmeanlæg i lejligheder, herunder radiatorer, synlige rør og ventiler samt termostater (Nuværende D1)

Dirigenten oplyste, at endelig vedtagelse af forslaget krævede enstemmighed, da forslaget stillede ejerne dårligere end i den nuværende situation, for at forslaget kunne vedtages.

Forslaget kunne derfor ikke stilles til afstemning, da ejerne ikke var mødt fuldtalligt op. Bestyrelsen træk forslaget og ville afholde en ekstraordinær generalforsamling via teams snarest muligt.

8. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- En deltager påpegede at affaldsskuret trængte til oprydning. Der stod flere ting som skulle på genbrugspladsen. Den enkelte ejer skal selv sørge for dette. Bestyrelsen ville tage fat i renovationsselskabet og få opsat en papcontainer.
- Bestyrelsen ville indkalde til en arbejdsdag, hvor alle ejere skulle deltage i oprydning på ejendommen inkl. kælderen, hvor der stod mange maskiner i varmecentralen.
- En deltager ønskede at bestyrelsen prioriterede vedligeholdelse til at indeholde opsætning af taghætte som 1. prioritet, for at undgå vand ned i lejlighederne. Bestyrelsen var enige og var i gang med at indhente tilbud. Udbedringen krævede dog brug af lift eller opsætning af stillads. Bestyrelsen var ligeledes i gang med at indhente tilbud på opsætning af kroge på rækværk via den lokale smed. Arbejdet kunne ikke igangsættes, før der var indbetalt i henhold til forslag A.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen kl. 17.40.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

BILAG

- Budget 2022
- Beretning
- Opkrævningsliste

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.”

Susan Weile

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 85.81.xxx.xxx

2022-04-11 06:56:18 UTC

NEM ID 

Susan Weile

Referent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 85.81.xxx.xxx

2022-04-11 06:56:18 UTC

NEM ID 

Susan Weile

Administrator

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 85.81.xxx.xxx

2022-04-11 06:56:18 UTC

NEM ID 

Line Enggaard Bergmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-908113420302

IP: 109.58.xxx.xxx

2022-04-11 08:08:09 UTC

NEM ID 

Geir Petter Læg Reid

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-487503818324

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-13 14:05:17 UTC

NEM ID 

Søren Møller Maretti

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-418027562159

IP: 195.137.xxx.xxx

2022-04-15 19:00:44 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8E67W-JP2ES-TV44I-6ZUN1-FLU5X-2TN0K

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/validate>