

30 maj 2024

Ejerforeningen Åkandehusene II Referat fra ordinær generalforsamling

Torsdag den 30. maj 2024, kl. 18.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Åkandehusene II, generalforsamlingen blev afholdt i Mørkhøj Bibliotek – Ilbjerg Allé 38A, 2860 Søberg

Dagsorden for generalforsamlingen var som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
5. Forslag (*indgår kun i dagsorden, hvis der fremsættes forslag*)
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af 2 suppleanter.
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.
11. Eventuelt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerende, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 1: valg af dirigent

Formand Ingeborg Tang Sørensen bød velkommen og foreslog Line Kanyo Taarnmark fra Heimstaden Danmark A/S valgt som dirigent og referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Indkaldelsen til generalforsamlingen var udsendt den 10. april 2024.

Der var 72 lejligheder ud af 105 repræsenteret på generalforsamlingen med et fordelingstal: 6.111 ud af 8.862. Heimstaden var repræsenteret med 65 lejligheder med et fordelingstal på 5.513.

Ad 2: Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det seneste år

Formanden gennemgik bestyrelsens beretning.

Årsberetning for året 2021, Aakandehusene II

Generelt: Bestyrelsen har været involveret i flere sager og reparationer i årets løb. Gennemgås senere. Afholdt 4 møder med varierende deltagelse samt kommunikeret via mail og telefon.

Bestyrelsen: Bestyrelsen har desværre mistet Heimstadens repræsentant i bestyrelsen Flemming Christensen, grundet fratrædelse fra Heimstaden. Der er ikke udnævnt en ny repræsentant endnu.

I år er Jakob Trier, Johnny Jørgensen og Ingeborg Tang på valg i bestyrelsen. Desværre ønsker ingen af de 3 bestyrelsesmedlemmer genvalg af forskellige årsager. Suppleant Ahmed Haddad er fraflyttet ejendommen. Bestyrelsen vil derfor opfordre alle ejerne til at møde op til generalforsamlingen d. 30. maj kl 18 på Mørkhøj Bibliotek.

Vedligeholdelse og reparationsarbejde: Der er i 2023 udført en tilstandsrapport på ejendommen. Der er beskrevet hvilke opmærksomhedspunkter der skal ses på indenfor de næste 10 år. Tilstandsrapporten er udført af firmaet Topdahl. Der er løbende udført mindre reparationsarbejde for at undgå større skader og for at vedligeholde ejendommen. Men der er også reparationer der afventer igangsættelse bl.a grundet håndværker-travlhed og dårlige vejrforhold.

Der er det seneste år kommet voldsomme vandmængder og ofte sammen med stærk blæst. Der er et par lejligheder der får indtrængende vand ved vinduer. Sker ved væsentlige vandskyl og bestemte vindretninger. Det er nødvendig for tømreren at bruge udendørs lift og derfor samles flere skader sammen. Bestyrelsen skal overveje om det er nødvendigt at gennemgå lejlighedernes vinduer og få smurt glide- og lukkemekanik.

Der har været flere steder med vand i kælderen. Nogle steder opstigende grundvand, andre steder er der kommet vand ind via væggene.

Bestyrelsen har investeret i en vandstøvsuger som kan udlånes og ingeniørfirmaet Topdahl er i gang med at undersøge hvordan der kommer vand ind i forbindelse med gennemgangen mellem opgang 14 og 16. Der er især 2 kælderrum der er ramt. Der har været en skade på et faldstamme-kloakrør i kælderen i nr 24, røret sprang læk. Det krævede akut hjælp fra vvs firma og skadesservice. Vi har haft uforholdsmæssigt mange stop/fejl på flere af elevatorerne i året løb, hvilket sikkert kan ses på regnskabet.

Ligeledes har der også været flere problemer med kaldesystemet fra hoveddørene. Der har været brand i en lejelejlighed. Heldigvis blev det indenfor lejlighedens rammer. Vi har haft en cykelrazzie lige efter sommerferien 2023, desværre var politiet meget længe om at få cyklerne afhentet i år. Det ser rodet ud når de skal ligge der i flere måneder.

Vicevært ordning og affaldssortering: Ejendommen har siden 2020 haft en aftale med ejendomsservicefirmaet Peter Wilner. Firmaet står for den daglige håndtering af affaldscontainerne, lettere vedligeholdelse af ejendommen samt trappevask og rengøring af bl.a. kældergange.

Vedr. affaldssortering kan vi sige at der stadig er plads til forbedring. På den positive front er det sådan, at beboerne kommer affaldet ned i kælderen, desværre lander det ikke altid i den rigtige container, selvom vi har skiltet både med tekst og ikoner.

Kommende projekter: Vi planlægger at få en nedvaskning (hovedrengøring) af de nederste etager i opgangene her i foråret.

Bestyrelsen vil gerne have generalforsamlingens opbakning til, at vi får mandat til at gå ud og indhente tilbud på reovering/udskiftning af yderdøre og samtaleanlæg samt automatik på ”bagdørene” hvor der er direkte udgang til terræn. Ligeledes mandat til at indhente tilbud på maling/reovering af opgangene.

Kommunikation: Facebookgruppen som blev oprettet i 2023 er ikke rigtig kommet i gang, hvis nogen beboere har interesse i mere aktivitet i gruppen er man meget velkommen. Grundejerforeningen har skiftet formand. Steen Gerner er fraflyttet ejendommen og i stedet er Vibeke Nielsen valgt til formand. Grundejerforeningen afholdt GF d. 7. maj 2024.

Venlig hilsen Bestyrelsen i Åkandehusene II

Der var et spørgsmål til hvor tit kælderen gøres rent, da nr.16 er meget beskidt. Bestyrelsen oplyste 4 gange om året, og nr. 16 er blevet nævnt.

Der var ingen spørgsmål til beretningen, hvorfor den blev taget til efterretning.

Ad 3: Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2023.

Årsregnskabet udviste et overskud på kr. 209.713 som tilskrives egenkapitalen, mod forventet resultat på kr. 75.000. Dette skyldes bl.a. besparelser på elektricitet.

Egenkapitalen er opgjort til kr. 768.713.

Likvidbeholdning er ved årets udgang udgjorde kr. 648.785.

Herefter blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 4: Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, der budgetteres med et 0 resultat.

Medlemsbidraget fortsætter uændret.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5: Behandling af indkomne forslag

Forslag 1: Ændring af husorden

Der indføres bore forbud på søndag.

Samme ejer stillede forslag om at der indføres p-tilladelse med 1 stk. pr. lejlighed til en bil pr. husstand. Dirigenten orienterede om at det er et foretagende som beslattes i Grundejerforeningen, hvorfor et konkret forslag skal stilles der. Det anbefales at det er mere gennearbejdet, da det ellers ikke kan tages til afstemning.

Da forslagsstiller ikke dukkede op på generalforsamlingen, udgik forslaget.

Forslag 2: Gennemgang af altanerne i ejendommen:

Det foreslås, at foreningen iværksætter en gennemgang ved en sagkyndig af udvalgte altaner. Formålet er at tjekke, om belægningen på altanerne er intakt eller skal repareres. Det fremgår af materialet om altanerne, at det er vigtigt tidligt at udbedre evt. skader, og at en tidlig indsats vil være betydeligt billigere og mere effektiv end, hvis man lader stå til.

Da vi på vores altan har konstateret brud på betondækket og forkert fald, er det sandsynligt, at denne type skader kan findes andre steder.

Der henvises til, at den fælles udvendige vedligeholdelse omfatter altaner jf. vedtægterne § 19.1. Budgetramme:

Der afsættes op til 50.000 kr. til en gennemgang af udvalgte altaner. Udvælgelsen kan f.eks. ske som en stikprøve eller på baggrund af oplysninger indhentet fra lejere og ejere.

Efter kort dialog blev forslaget til afstemning, som viste at forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3: Bedre vedligeholdelse af udearealer, særligt blomsterkummer

På udearealerne er etableret nogle pæne kummer på fortorv og ved P-pladserne. Kummerne er imidlertid fyldt med ukrudt, så området fremstår upasset og misligholdt. Det kan hurtigt blive en ond cirkel, hvor de upassede områder også ”indbyder” til henkastning af affald, cigaretskodder mm.

Det foreslås, at gårdmænd eller gartnere sættes til at luge ukrudtet væk og rydde op. Budgetramme: 0 kr. Vedligeholdelse af udearealer forestås af grundejerforeningen. Det foreslås, at bestyrelsen påtaler forholdet over for grundejerforeningen.

Efter kort dialog blev forslaget taget til afstemning, som blev enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen viderebringer forslaget for grundejerforeningen til næste års generalforsamling.

Ad 6: Valg af formand

Ingeborg Tang Sørensen var på valg, men ønskede ikke genvalg som formand.

Det blev besluttet at bestyrelsen konstituerer sig selv på det næstkommende bestyrelsesmøde. Desuden bliver der ligeledes taget stilling til suppleant.

Ad 7: Valg af medlemmer til bestyrelsen

Jakob Trier og Johnni Jørgensen var på valg og ønskede ikke at genopstille.

Heimstaden tilbød at være repræsenteret i en af bestyrelsesposterne, hvilket blev vedtaget.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Formand	endnu ikke valgt	På valg 2026
Bestyrelsesmedlem	Memona Mahmood	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Agne Stonkute	På valg 2025
Bestyrelsesmedlem	Jonas E. Hansen (rep. Heimstaden)	På valg 2026
Bestyrelsesmedlem	Jørn Larsen	På valg 2026

Ad 8: Valg af to suppleanter

Det blev besluttet på generalforsamlingen, at Rikke kontaktes for genvalg på næste bestyrelsesmøde hvor bestyrelsen ligeledes konstituere sig selv.

Ad 9: Valg af administrator

Heimstaden Danmark A/S blev genvalgt.

Ad 10: Valg af revisor og eventuel suppleant for denne

Kreston blev genvalgt som revisor.

Ad 11: Eventuelt

Containere: en ejer stillede spørgsmål til hvorfor nogle containere ikke altid var i skralderummet. Bestyrelsen oplyste at f.eks. madcontaineren sættes op mandag og ned tirsdag igen. Ejerforeningen har ikke skiftecontainere. Der opfordres til at sortere korrekt.

En ejer spurgte indtil cykelrazzia og afhentning heraf, om der ikke kan aftales med politiet på forhånd ift. Afhentning. Bestyrelsen oplyste at dette desværre ikke er muligt, bestillingen er først muligt når dokumentation for cykelrazzia er fuldført.

Kl. 19:14 takkede dirigenten for god ro og orden, og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

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.”

Jonas Ebensgaard Hansen

Administrator

På vegne af: Heimstaden Denmark

Serienummer: 3f4b726e-d3fa-4da7-a53c-97421fe2ea8a

IP: 194.182.xxx.xxx

2024-06-21 10:34:41 UTC



Ingeborg Tang Sørensen

Afgående formand

På vegne af: E/F Åkandehusene II

Serienummer: be0ea446-3f06-4c66-b09a-9b923b16d69f

IP: 87.50.xxx.xxx

2024-06-22 14:56:04 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**