

Tirsdag den 8. april 2025 kl. 17:00 blev der på Fælleden i Skanderborg afholdt ordinær generalforsamling i E/F Skanderborg Bakker 1.

Der er følgende dagsorden i henhold til foreningens vedtægts § 4, stk. 1:

- 1) Valg af dirigent og referent og eventuelt stemmetællere.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse, samt meddelelse af décharge for bestyrelsen.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Indkomne forslag (indgivet rettidigt), jf. § 6.
Bestyrelsen fremlægger vedtægtsforslag, der skal vedtages med 2/3 kvalificeret flertal.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Valg af to repræsentanter fra ejerforeningen til at repræsentere ejerforeningen på generalforsamlingen i Grundejerforeningen Skanderborg Bakker.
- 12) Valg af to repræsentanter fra ejerforeningen til at repræsentere ejerforeningen på generalforsamlingen i Fælleslauget Skanderborg Bakker.
- 13) Eventuelt.

Ejerforeningens formand, Pauli Andersen, bød velkommen til den ordinære generalforsamling.

Ad pkt. 1: Valg af dirigent og referent

Pauli Andersen blev valgt som dirigent, bestyrelsesmedlem Lars Søholm blev valgt som referent og bestyrelsesmedlem Henrik Nielsen blev valgt som stemmetæller.

Dirigenten konstaterede, at formalia i forbindelse med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling var overholdt, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig i henhold til vedtægten.

Tilstede på generalforsamlingen var ejere fra 23 ud af 34 ejerlejligheder (67,6 %), inkl. 4 ved fuldmagter, svarende til 73,8 % efter fordelingstal. Heraf følger at forslag, der krævede 2/3 flertal, ikke kunne vedtages uden afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling, hvis blot ét medlem undlod at stemme eller stemte imod, jf. vedtægts § 2, stk. 2 og 3, idet vedtægtsændringer skal vedtages med 2/3 af medlemmerne efter såvel antal og fordelingstal.

Ad pkt. 2: Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Pauli Andersen gennemgik bestyrelsens beretning for det forgangne år ud fra en PowerPoint præsentation, der er vedlagt.

Udfordringerne med beboernes affaldssortering er blevet mindre, men det er fortsat vigtigt at folde pap sammen, så det fylder mindst muligt, og stort affald skal man fortsat selv bringe til kommunens affaldsplads.

Brandreglerne i forbindelse med placering af ting fx måtter på trappe- og gangarealer blev drøftet, bl.a. i forbindelse med måtter foran lejlighedsdøren. Der står ikke noget specifikt i bekendtgørelsen om dette, men trappeopgange skal holdes fri for opmagasiner. Det er også svært for rengøringspersonalet at holde opgangene rene, hvis der ligger måtter, så

bestyrelsen henstiller til, at måtter lægges indenfor døren og minder om, at der nu udskiftes måtter inden for hovedindgangene, når dette er påkrævet.

Foreningen har haft Pro Tec Service på besøg tre gange i sensommeren/efteråret 2024 for at gennemgå ca. halvdelen af lejlighedernes vinduer og døre.

Taget inspiceres årligt af Icopal og helhedsindtrykket fra november 2024 var et "*Rigtig fint tag*".

En algerensning af skyggesiderne på taget (de nordvendte sider bag aggregaterne) anbefales og vil kunne forlænge tagets levetid med 10-15 år.

Der foretages algerensning af facaderne én gang årligt - om foråret.

Der er konstateret mindre skader på Sto pudsen på facaden på en af lejlighederne. Bestyrelsen kender problemstillingen og holder sagen under observation.

Der foretages vinduespudsning to gange årligt, om foråret efter algerensningen (medio april 2025) og om efteråret.

Der var generel utilfredshed med rengøringen. Beboerne opfordres til at sende billeder til bestyrelsen, hvis rengøringen ikke er i orden.

Fugerne (ilmobånd) omkring døre og vinduer holder ikke evigt og skal med jævne mellemrum udskiftes afhængigt af det miljø, de bliver eksponeret for. Bestyrelsen afventer en vurdering fra en byggesagkyndig inden der indhentes nye tilbud.

Der er nu etableret og idriftsat 20 ladestandere.

Der har været foretaget ekstra service i elevatoren i Kongefolden 4 på grund af svigtende belysning og sat nye lamper op uden for ejendommen.

Ejerforeningen har fået foretaget kontrol af ventilationsaggregaterne på taget, og de suger, som de skal. Det blev dog på generalforsamlingen bemærket, at der kan være udfordringer i de lavere liggende ejerlejligheder.

Der blev spurgt til samarbejdet med ejerforeningen Kongefolden 6-8 og Pauli kunne oplyse, at ejerforeningen samarbejder med naboejerforeningen om bl.a. affaldscontainere, vinduespudsning og algerensning.

Der er det seneste år konstateret skægkræ, men i et meget begrænset omfang. Fælder til skægkræ kan hentes i hobbyrummet. Det er vigtigt, at antallet af skægkræ holdes nede. Skægkræ kommer typisk ind i ejendomme med papkasser, der leveres fra leverandører til beboerne. Der blev opfordret til at bestille flere limplader.

Hjemmesiden er nu oppe at køre: <https://ef-skanderborgbakker1.dk/> Den vil blive videreudviklet hen over sommeren 2025, og medlemmerne vil blive orienteret, når den er færdig.

Der var fra Jens Sanning spørgsmål til den ekstraordinære generalforsamling den 6. januar 2025. Jens hævdede ikke at have modtaget indkaldelsen til generalforsamlingen og stillede spørgsmål til lovligheden af, at skulle være tilmeldt Probo. Jens er gentagne gange blevet inviteret til Probo, men har ikke reageret på invitationerne. Jens får også tilsendt generalforsamlingsindkaldelser og materialer fra administrator via e-mails, men disse åbnes tilsyneladende ikke. Det er hverken administrators eller bestyrelsens problem, at Jens ikke tjekker sin e-mailkonto.

Ad pkt. 3: Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse

Pauli gennemgik årsregnskabet og besvarede de stillede spørgsmål.

Jens Sanning mente, at bestyrelsen ikke havde fulgt generalforsamlingens ønske om et nyt rengøringsfirma. Henrik Nielsen forklarede, at dette ikke var korrekt, da der er skiftet rengøringsfirma.

Jens Sanning havde spørgsmål til vandafregningen, som han ikke mente var foretaget korrekt. Pauli fortalte, at det formentlig skyldes manglende tilmelding i ProBo.

Der var spørgsmål til formandens ekstraordinære honorar. Det ekstraordinære honorar til Pauli vedrørte den retssag, som Jens Sanning har anlagt mod foreningen. Paulis honorar er billigere end advokathonorar, som ellers ville være alternativet.

Der udspandt sig en diskussion mellem Jens og Pauli, hvor Pauli gentog de punkter, han havde fremført på den ekstraordinære generalforsamling den 6. januar 2025 og retssagen.

Lars Søholm opfordrede Jens Sanning til at arbejde *med* og ikke *imod* bestyrelsen, idet det kan være/har været svært at rekruttere nye medlemmer til bestyrelsen, når der konstant er mistro og mistillid til den fra Jens Sannings side.

Herefter blev årsregnskabet godkendt af alle medlemmer med undtagelse af Jens Sanning.

Ad pkt. 4: Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Pauli orienterede om, at bestyrelsen har bedt en arkitekt om at vurdere fugernes tilstand og kvalitet og afventer resultatet af dette arbejde.

Vedligeholdelsesplanen for 2025 omfatter renovering af fuger/ilmobånd til 275.000 kr., hvis det viser sig nødvendigt.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter vedtaget.

Ad pkt. 5: Indkomne forslag (indgivet rettidigt), jf. § 6

Bestyrelsen fremlagde og motiverede de to forslag til vedtægtsændringer.

Addendum til paragraf 19 i vedtægten om grundfonden

- 18 ud af 23 fremmødte stemte for, hvilket svarer til 52,9 % af samtlige medlemmer og 1.581 ud af 2.719 efter fordelingstal, svarende til 58,1 % af samtlige foreningens medlemmer, men 78,3 % af de fremmødte medlemmer efter antal og 79,7 % efter fordelingstal, hvorfor forslaget for at blive gyldigt vedtaget skal vedtages på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

- Jens Sanning stemte imod forslaget, der er baseret på den aftale som bestyrelsen indgik med hans advokat (4,3 %).

Revideret forslag om korttidsudlejning. Det reviderede forslag følger nu ordlyden af normalvedtægten

- 18 ud af 23 fremmødte stemte for, hvilket svarer til 52,9 % af samtlige medlemmer og 1.581 ud af 2.719 efter fordelingstal, svarende til 58,1 % af samtlige foreningens medlemmer, men 78,3 % af de fremmødte medlemmer efter antal og 79,7 % efter fordelingstal, hvorfor forslaget for at blive gyldigt vedtaget skal vedtages på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

- Et medlem undlod at stemme (4,3 %).

Ad pkt. 6: Forelæggelse af budget til godkendelse

Pauli forklarede, at stigning i fællesbidrag vil være på 4 % fra og med 1. juli 2025, så stigningen vil være på 2 % for hele året. Fremover vil stigning hvert år ske pr. 1. juli uden ekstraordinær betaling, som det har været tilfældet de forrige år.

Jens Sanning mente, at det var forkert at lave stigning pr. 1. juli 2025, da der måtte være en eventuel ny ejerlejlighedsejer, der kom til at betale for den tidligere ejer. Pauli forklarede, hvorfor dette ikke var korrekt.

Alle medlemmer stemte for budgettet, undtagen Jens Sanning.

Ad pkt. 7: Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Formanden var ikke på valg.

Ad pkt. 8: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Lars Søholm genopstillede og blev genvalgt med akklamation.

Kristine Møller Andersen genopstillede og blev genvalgt med akklamation.

Ingrid Roed opstillede og blev valgt med akklamation.

Jens Sanning opstillede, men fik ingen stemmer.

Herefter består bestyrelsen af Pauli Andersen, formand, Lars Søholm, Henrik Nielsen, Kristina Møller Andersen og Ingrid Roed.

Ad pkt. 9: Valg af suppleanter til bestyrelsen

Der kunne ikke vælges suppleanter, da ingen medlemmer meldte sig.

Ad pkt. 10: Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede statsaut. revisor Thomas Kroghede, Rådgivning og Revision A/S, Statsautoriseret Revisionselskab. Der blev stemt ved håndsoprækning med et overvældende flertal, ingen stemte imod.

Ad pkt. 11: Valg af to repræsentanter fra ejerforeningen til at repræsentere ejerforeningen på generalforsamlingen i Grundejerforeningen Skanderborg Bakker

Til Grundejerforeningen blev Lars Søholm valgt som ejerforeningens repræsentant.

Jens Sanning opstillede, men fik ingen stemmer.

Ad pkt. 12: Valg af to repræsentanter fra ejerforeningen til at repræsentere ejerforeningen på generalforsamlingen i Fælleslauget Skanderborg Bakker

Til Fælleslauget blev Lars Søholm valgt som ejerforeningens repræsentant.

Jens Sanning opstillede, men fik ingen stemmer.

Ad pkt. 13: Eventuelt

Der var spørgsmål til nye målere, som der er modtaget besked om i E-Boks. Det er ikke alle, der skal efterses, så ikke alle har fået besked om dette.

Lars Søholm fortalte om Fælleslauget, hvor han er valgt som formand. Budgettet har ikke kunnet godtages på grund af en 200 % stigning i honoraret til administrator. Årsagen skulle være en ny bogføringslov, samt at Fælleslauget nu er 5 blokke og ikke kun 2. Fælleslauget er dog ikke dækket af ny bogføringslov og der ryddes kun sne en gang om året alligevel, ligesom der kun er en enkelt elregning for hele parkeringspladsen.

Der var spørgsmål om smøring af terrassedøre. Laurs i nr. 4 vil gerne smøre, hvis det bliver nødvendigt. Henvendelse i postkassen i KF4, st.th. eller på laur0553@gmail.com.

Fælles fugning på badeværelser kan arrangeres. Skriv til bestyrelsen, hvis dette ønskes. Betaling for arbejdet er for egen regning.

Der blev spurgt, om ejerforeningen havde mistet gæsteparkeringen. Dette er ikke tilfældet. Det er 6-8, som har fået nye skilte med ny farve.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Efter generalforsamlingen blev bestyrelsen af en ejer gjort opmærksom på, at ejerforeningen snart bør kigge på de vandmålere, der er i ejerlejlighederne.

Skanderborg, den 15. maj 2025

Formand/dirigent



Pauli Andersen

Bilag: Brandsikring
PowerPoint præsentation fra generalforsamlingen
Årsregnskab 2024 og budget 2025

Bilag 1: Brandsikring

Vedr. henstilling af effekter i trappeopgang

Bygningsreglementet har fastsat nogle funktionskrav til adgangsforholdene i bygninger. Trapper i en etageejendom skal normalt sikre gode adgangs- og flugtvej-forhold for bygningens brugere. For at sikre dette, er der nogle formelle krav i bygningslovgivningen der skal overholdes. Flugtveje skal udformes på overskuelig måde som gange og trapper, der giver betryggende mulighed for, at personer kan bringe sig i sikkerhed på terræn i det fri. Flugtveje må ikke indrettes til andre formål end trafik. Gange kan dog indrettes til formål, som ikke medfører væsentlig forøget brandbelastning eller reducerer gangenes funktion som flugtveje.

Som udgangspunkt må der ikke forefindes oplag med væsentlig brandbelastning i en trappeopgang. Henstilles der effekter uden væsentlig brandbelastning i trapperummet, må de ikke kunne genere gangarealet. Trapper i etageboligbebyggelse skal have en fri bredde på min. 1,0 meter.

Ansvaret for henstilling af ulovlige effekter i trapperummet påhviler i første omgang den der har gjort det, men ejendommens ejer/administrator har pligt til at påtale ulovlige forhold og holde ejendommen i forsvarlig og sikker stand.

Såfremt ejer/administrator ikke sikrer at ejendommen holdes i forsvarlig og sikker stand, kan kommunens bygningsmyndighed påbyde ejer/administrator at sikre dette.

Uddrag af Bekendtgørelse nr. 184 af 06/05 1983 brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere:

Ordensforskrifter m.m.

§ 9 Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper med tilhørende forrum og ganfe hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel. Arealerne, trapperne og gangene m.v. skal holdes ryddelige. De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler og barnevogne m.m. eller til oplagring af varer og affald m.m., der kan fremme en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand.

Stk. 2. Øvrige fællesrum, der ikke holdes aflåst, skal holdes ryddelige på tilsvarende måde.

Stk. 3. Pulter- og lagerrum, der hører til de enkelte bolig- og erhvervsenheder, skal holdes forsvarligt aflåst. Ejeren skal sørge for, at sådanne rum tømmes ved beboerskifte.

Stk. 4. Ejeren skal ved opslag el.lign. gøre beboerne bekendt med ordensforskrifternes sigte og indhold.

Stk. 5. Forskrifterne i stk. 1-4 gælder ikke for bygninger med kun 3 boligenheder, hvor øverste gulv ligger højst 7,5 m over terræn.

Undtagelser

§ 10. Bekendtgørelsen gælder ikke for fritliggende en- og tofamiliehuse samt bygninger, hvor de enkelte boligenheder har adgang til sikkerhedstrappe i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet.

7.6 Vedligeholdelse af passiv brandsikring

Kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af passive brandsikringstiltag kan primært udføres som beskrevet i de efterfølgende detaljbeskrivelser. Disse vil imidlertid ikke på alle områder være udtømmende, og derfor er det vigtigt, at det samtidig sikres, at de passive brandsikringstiltags overordnede funktion er funktionsduelig.

7.6.1 Årligt eftersyn

Bygningens passive brandsikring skal mindst en gang årligt efterses, hvor følgende synlige og tilgængelige forhold efterses, og eventuelle skader udbedres:

- Brandsektions- og brandceller adskillelser, herunder at alle adskillende konstruktioner, installationer og brandtætninger er intakte.
- Overflader på gulv, væg og loft.
- Brandmæssig klassificerede vinduespartier.
- Brandisolering og brandtætninger af kanal og rørføringer.
- Tagdækning og tagisolering.
- Branddøre, brandporte og flugtvejsdøre. Dørene og portenes hængsler, ophængningssystem og låsefunktion rengøres og smøres. Branddøre og brandportes selvlukkemekanisme kontrolleres og eventuelt justeres. Kontrollen udføres ved, at døren fra henholdsvis fuld åben stilling og en 30 cm åben stilling slippes og af sig selv lukker helt i, så låseanordning går i indgreb og fastholder døren/porten.

- Redningsberedskabets brandveje og adgangsveje efterses, herunder at beplantning ikke reducerer brugen af brandvejene og adgangsvejene.
- 7.6.2 Installationsgennemføringer
- Gennemføringer i brandmæssige adskillelser af f.eks. kabler, rør og ventilationskanaler skal udføres, så adskillelsernes brandmæssige egenskaber ikke forringes.
- Hvor, der er sket nyinstallation eller ændring, skal åbninger i brandmæssige adskillelser lukkes forsvarligt senest samme dag til fyraften. Hvis arbejdet skal fortsætte næste dag, skal der anvendes en egnet midlertidig tætning.

7.6.3 Fejl eller mangler på passive brandsikringstiltag

Konstateres der fejl eller mangel på byggeriets passive brandsikringstiltag, skal dette reableres hurtigst muligt, og for passive brandsikringstiltag, der har indflydelse på personsikkerhed, skal der iværksættes kompenserende tiltag, indtil fejlen er udbedret, alternativt må lokalerne ikke benyttes.