

Referat af ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Onsdag den 25. marts 2009, kl. 19.00, i børnehaven, Beatesmindevej 175-177

Deltagere:

Linh (97), Hanne og Bjarne (107), Sara (113), Mads og Birgitta (121), John (125), Anton (131), Søren 135, Joan (141), Lizzi og John (143), Tom (145), Susanne (147), Liselotte og X (159), Ole (163), Simon (165), Maria og Jesper (167), Heine (administrator) og Kaj (kælderlejligheder). 22 deltagere i alt hvoraf 17 er stemmeberettigede, idet Heine stemmer på vegne af lejlighed 95.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Aflæggelse af årsberetning for 2008.
4. Årsrapport 2008 og budget 2009.
5. Valg til bestyrelsen
Følgende er på valg:
 - Simon Pedersen (genopstiller)
 - John Nielsen (genopstiller)
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen
Følgende er på valg:
 - Ole Svenson
7. Valg af revisor
 - Bestyrelsen foreslår Tina Helbert genvalgt
8. Valg af intern revisor
9. Postkasseanlæg
10. Forslag til vedtagelse:
 - a) Gensidige forpligtigelser mellem ejerne og ejerforeningen (vedlagt)
 - b) Arbejdslørdag.
 - c) Maling af facade mod nord
11. Evt

Ad 1)

John Mørk (125) blev valgt som dirigent, og han konstaterede generalforsamlingen for lovligt indvarslet.

Ad 2)

Lizzi og Bjarne blev valgt til stemmeudvalget.

Ad 3)

Aktiviteterne i ejerforeningen har i 2008 båret præg af renoveringen af gavlene og taget. Ydermurene i øst- og vestgavlen er begge blevet nedtaget og genopført, ved renoveringen blev der også tilføjet ny isolering og murbindere. I samme forbindelse blev det gamle tag fornyet ved etableringen af et nyt tag med ekstra isolering ovenpå det eksisterende. Ved renoveringen af gavle og tag er der ligeledes tilføjet nye murkroneafdækninger.

Finansieringen af renoveringer, der beløb sig til 2.078.982 kr., er sket ved brug af ejerforeningens egenkapital, samt ved optagelse af en kassekredit i Sparekassen Hvetbo. Ved årets indgang havde ejerforeningen en gæld til Sparekassen Hvetbo på 982.755 kr, til en variabel, årlig rente, som pt. er 5,68 %. Renten er variabel og reguleres 1. bankdag i hver måned. Det berettes i den forbindelse, at der pt. ikke er udsigt til stigende fællesudgifter.

Efter renoveringen er der blevet opsat nye lavenergilamper på hver gavl, der vil være tændt i alle mørketimer.

Som følge af renoveringsarbejdet er der ikke blevet afholdt arbejdslørdag i 2008, det forventes derfor at arbejdslørdagen i 2009 vil være mere omfangsrig end sædvanlig. Beboere opfordres til at bakke op omkring initiativet.

Ved 2008 kontraktforhandlingerne er rengørings- og affaldshåndteringskontrakt blevet ændret, således aflønningen afregnes på timebasis.

Som opfølgning på årsberetningen, blev der af generalforsamlingen stillet spørgsmål til nødvendigheden af reoveringen, eftersom det var blevet konstateret at ikke alle murbindere var rustne.

Bestyrelsens svar hertil var, at man som følge af den manglende ekspertgaranti på gavlenes holdbarhed fra de rådgivende ingeniører ikke ville lade stå til. Dertil blev det tilføjet at især murbinderne i den øverste 1/3 af gavlene var i dårlig stand, og en reovering af udelukkende den øverste 1/3 ville være uhensigtsmæssig, mht. blokkens udseende og evt. fremtidig reovering af de nederste 2/3.

Årsberetningen blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad 4)

Årsrapport 2008 og budget for 2009 blev gennemgået af administrator Heine Overby.

Efter gennemgangen af årsrapporten, orienterede ejerforeningens formand om årsagen til det tilsyneladende store overskud i lokalnetværket. Der er fra bestyrelsen side ikke ønske om sænke prisen, da man stadig mener pris kontra ydelse er konkurrencedygtig, og man vil gerne have råderum til evt. uforudsete udgifter.

Fra generalforsamlingen blev der stillet spørgsmål til, hvordan ejerforeningen er stillet i tilfælde af yderligere udgifter. Hertil blev der svaret, at ejerforeningen med den nuværende kassekredit har mulighed for at låne op til 1.400.000 kr., derforuden forventer man ikke større udgifter de næstkommende år. Det orienteres at ejerforeningen indenfor ca. 8-10 år igen vil være gældsfri.

Årsrapport og budget blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

Ad 5)

Bestyrelsesmedlemmerne Simon Pedersen og John Nielsen blev begge genvalgt for 2 år.

Ad 6)

Bestyrelsessuppleant Ole Svensson genopstillede og blev valgt for en periode på 2 år.

Ad 7)

Generalforsamlingen udtrykte tilfredshed med Tina Helberts revision, og hun blev genvalgt.

Ad 8)

Jesper Højvang Jensen genopstillede som intern revisor og blev valgt.

Ad 9)

Bestyrelsen berettede om forestående opsætning af postkasseanlæg.

Postkasseanlægget vil blive placeret i østenden af kældergangen. De opsatte postkasser vil være såkaldte dybe postkasser, der vil blive forsænket i væggen til cykelrummet. Postkasserne vil have mulighed for aflåsning af indkast, ligesom der vil være mulighed for at få ens nøgle til lejlighed og postkasse.

Etableringsudgifterne til anskaffelse og opsætning af postkasseanlægget afholdes af ejerforeningen, og forventes at beløbe sig til ca. 35.000 kr. Postkasseanlægget forventes færdigopsat til den 1. juni 2009.

I forbindelse med ibrugtagningen af postkasseanlægget opfordres det på generalforsamlingens vegne, at man får opsat "reklamer nej tak", hvis man ikke ønsker reklamer, for at undgå papirrod i kældergangen.

For gangbesværede og pensionister er det muligt at få dispensation for brugen af postkasseanlægget, en sådan dispensation behandles af socialforvaltningen.

Ad 10)

- a) De gensidige forpligtelser blev vedtaget. Parentesen, "der tillades at brevsprække erstattes af postkasse", udgår.

På sidste års generalforsamling blev der stillet forslag om ændring af de gensidige forpligtelser således punktet 'Paraboler' ændres til 'Brug af altaner' med ordlyden: 'Paraboler og vasketøj må ikke være synligt fra gadeplan af hensyn til ejendommens samlede udseende'. Imidlertid havde ingen fremsat

forslaget indenfor gældende tidsfrist jf. normalvedtægter for ejerforeninger, kunne det ikke lovligt behandles. John Mørk (125) vil fremsende forslaget til næste års generalforsamling, således det kan blive behandlet.

- b) Generalforsamlingen gav sin opbakning til at der afholdes en arbejdsørdag i 2009. Mere information følger efter bestyrelsesmødet i maj.
- c) Forslag vedr. maling og nedtagning af postkasser på nordfacaden blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen. Bestyrelsen indhenter håndværkertilbud til rundsendelse sammen med yderligere information.

Ad 11)

Det bemærkes, at beboerne bør tage et medansvar for at få ejendommen og de grønne arealer til at fremstå pæne og velholdt. Det opfordres derfor til at affald mm. ikke efterlades, hvor det er til gene for andre.

Slutteligt opfordrede formanden til, at såvel nye som gamle beboer forsøger at løse småproblemer ved nabohenvendelser, før formand og bestyrelsen inddrages.

Mads Søndergaard (formand)

John Mørk (dirigent)