

Referat af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

onsdag d. 30 marts 2011 kl. 19.00 i børnehaven, Beatesmindevej 175.

Fremmødte (navn, lejlighedsnummer og fordelingstal i parentes):

Emilie 99 (5), Sara 113 (4) + fuldmagt fra 165 (4), John 143 (7), Ingveld 135 (5), Esther 93 (7), Hanne 107 (6), Charlotte 117 (7), Susanne 147 (5), Joan 141 (6), John Mørch 125 (5), Tom 145 (7), Ole 163 (5), Mads 121 (5), Sigrid 159 (6), Kaj A. 139 m.fl. (9) og Heine.

Dagsorden

- 1) Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af budget for 2011.
- 5) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 6) Indkomne forslag.

Forslag der ønskes behandlet skal være formanden i hænde senest den 9. marts 2011.

Bestyrelsen fremsætter forslag til husorden, samt forslag til at der bliver mulighed for isættelse af terrassedør i stuelejlighederne.

- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.

John er på valg. For at tilpasse de faktiske forhold til reglerne er Kaj A. ligeledes på valg, selv om han kun har siddet et år (jf. reglerne skal formanden og ét bestyrelsesmedlem vælges i lige år, mens de to andre bestyrelsesmedlemmer vælges i ulige år).

- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Hanne Mette Jensen og Ole Svensson er på valg.

- 9) Valg af intern revisor.

Jesper H. Jensen er på valg og genopstiller ikke.

10) Valg af revisor.

Tina Helbert er på valg.

11) Eventuelt.

Formanden, Emilie Eiskjær, bød velkommen til blokkens ordinære generalforsamling og gik herefter straks videre til dagsordenens punkt 1.

Ad 1)

John Mørch blev foreslået og valgt.

Dirigenten indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet, selv om der på indkaldelsen fejlagtigt stod tirsdag den 30. Der skulle have stået onsdag den 30., hvilket også fremgik af indkaldelsens medsendte dagsorden.

Endvidere ønskede dirigenten punkt 3 på dagsordenen opdelt, idet budgettet ikke som regnskabet skulle godkendes af generalforsamlingen.

Tom undrede sig over, at hans fremsendte forslag vedr. fordelingstallene ikke var vedhæftet indkaldelsen.

Emilie var ikke bekendt med, at forslaget var "gledet ud" i forbindelse med indkaldelsen og beklagede dette.

Dirigenten foreslog, at man under alle omstændigheder tog diskussionen omkring fordelingstallene i forbindelse med behandlingen af bestyrelsens forslag vedr. isætning af terrassedøre i stueetagen, hvilket også fremgik af forslaget.

Kaj A. blev valgt som referent.

Da valg af stemmeudvalg var gledet ud af dagsordenen foranledigede dirigenten Heine og Mads valgt som stemmetællere.

Ad 2)

Formanden redegjorde herefter for de forskellige tiltag, der var igangsat og for fleres vedkommende færdiggjort siden sidste generalforsamling. Blandt andet havde "orientering til beboerne" været genstand for en drøftelse. Da det viste sig, at der var behov for en opdatering, valgte bestyrelsen at opdele den gamle "orientering til beboerne" i to, således man fik en særskilt "Husorden", der jf. vedtægterne, skal godkendes på generalforsamlingen, samt en "Orientering til beboerne", som indeholder almen information om ejendommen.

Renovering af trapper i øst og vest blev ikke påbegyndt før vinteren satte ind og må nu afvente bedre vejr.

Der er opsat skilt med påskriften "Privat parkering" i vestenden. Skiltet har dog ikke umiddelbart den ønskede effekt, hvorfor der på muren ud for hver afmærket p-plads ligeledes skal påmales "Privat parkering".

Asfalten ved indkørslen til den østlige p-plads er repareret af kommunen.

Der er indhentet pris på afdækning af murender ved altanerne, men også her må man afvente bedre vejr før arbejdet kan gå i gang.

Da det viste sig, at der ikke måtte opsættes filter på det varme forbrugsvand, er der i stedet blevet opsat et specielt vandrensesystem for at fjerne rørsnavset, der er et stort problem for stuelejlighederne.

Facaden mod nord er færdigmalet.

Der er opsat nyt toilet i det gamle rengøringsrum i stueetagens vestende. Toilettet vil fremover kunne benyttes af ejendommens beboere. Vaskerumsnøglen skal benyttes i forbindelse med brug, idet toilettet er aflåst.

Tinglysning af de nye vedtægter har taget lidt længere tid end beregnet, grundet problemer med indhentning af personnumre.

På bestyrelsesmødet i december sidste år blev der i forbindelse med en gennemgang af regnskabet til og med november 2010 besluttet at lade fællesudgifterne stige med 10 kr. pr. fordelingstal senest d. 1/1 2012.

På grund af store ekstraudgifter til snerydning og ejendomsvedligeholdelse ville regnskabet slutte på et lille minus, og der ville således ikke være mulighed for at afdrage på ejendommens gæld. Stigningen skal således ses som et udtryk for, at bestyrelsen anser det for vigtigt, at gælden nedbringes.

Da Jens Lund havde ønsket at opsiges sin kontrakt, har man hyret en ny netadministrator ved navn Arne Larsen, der blandt andet er netadm. i Region Nord.

Der var ingen, som ønskede ordet til beretningen, idet dirigenten foreslog, at den udmeldte stigning på fællesudgifterne blev behandlet under punktet vedr. budget for 2011.

Beretningen godkendt med akklamation.

Ad 3)

Heine indledte med at redegøre for årsrapportens indledende bemærkninger vedr. den nye vedtægt, der jævnfør dennes § 18 stk. 1, er tinglyst pantstiftende for kr. 20.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem.

Endvidere henviste Heine til revisorens øvrige bemærkninger vedr. regnskabet, herunder at det ikke havde givet anledning til forbehold og at det gav et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling.

I forbindelse med gennemgangen af selve regnskabet påpegede Heine flere punkter, hvor budgettet var overskredet. Blandt andet var viceværtudgifter til snerydning og diverse forbedringsudgifter markant højere end budgetteret.

Selv om ejerforeningens netværk kom ud med en mindre driftsunderskud, var der stadig en opsparring på ca. 50.000 kr. Vaskeriet havde et driftsoverskud på ca. 10.000 og kunne nu fremvise en opsparring på ca. 23.000 kr.

Årsrapporten enstemmigt godkendt.

Ad 4)

Budgettet blev gennemgået med bemærkninger om, at blandt andet posten "vicevært" var hævet til det niveau, som det har ligget på de sidste par år – nemlig 25.000 kr. Posten "vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealer" blev bibeholdt på 75.000 kr., idet bestyrelsen ikke forventede så massive vedligeholdelsesopgaver i 2011 som i 2010.

Emilie redegjorde for bestyrelsens beslutning om at hæve fællesudgifterne med 10 kr. pr. fordelingstal senest med udgangen af 2011, hvilket forsamlingen tilkendegav var i orden set i lyset af den manglende nedskrivning af gælden.

Ad 5)

Vedligeholdelsesplanen for 2011 forelagt og godkendt med bemærkninger om, at de fleste af arbejderne ville kunne udføres på ejendommens "arbejdsdøgn".

Ad 6)

Den udsendte "Husorden" fremlagt og godkendt – dog med en bemærkning om, at der manglede et afsnit omhandlende opsætning af paraboler. Da det fremgår af vedtægtens § 15, stk. 5, at disse ikke må opsættes uden bestyrelsens godkendelse, var en gentagelse i husordenen ikke nødvendig.

Forslag om mulighed for isættelse af terrassedør i stueetagen blev på bestyrelsens vegne fremlagt af Kaj A.

Han redegjorde kort for forslaget bilag 2, der var et dokument, som skulle underskrives før en evt. udskiftning af vindue til dør, idet dokumentet viste sig at være ugyldigt rent juridisk.

Såfremt forslaget blev vedtaget, ville bestyrelsen lade udarbejde et retsgyldigt dokument.

John Mørch havde fremsendt en mail til Emilie, hvori han blandt andet havde sat spørgsmålstejn ved omhandlede dokumentets retsgyldighed. Han mente endvidere, at der var mange spørgsmål som skulle afklares, før stuelejlighederne blev forsynet med

terrassedøre. Beboernes "bevægelsesfrihed" – hvor langt må de i givet fald bevæge sig ud på fællesarealet? Hvad med havemøbler, grill m.v.?

Tom havde fremsendt et forslag, der som tidligere nævnt desværre ikke var uddelt til beboerne, gående på at få fordelingstallene lavet om permanent.

Heine – blandt flere – belyste problematikken omkring ændring af fordelingstallene. Dette kunne kun lade sig gøre, såfremt alle ejere var enige, hvilket tidligere undersøgelser havde vist ikke var tilfældet, hvorfor forslaget derfor ikke umiddelbart kunne gennemføres.

Ved en efterfølgende skriftlig afstemning blev bestyrelsens forslag forkastet, idet der ikke var 2/3 af de stemmeberettigede – efter fordelingstal, som stemte for forslaget.

Ad 7)

John Feldskov Nielsen og Kaj A. blev uden modkandidater genvalgt for en toårig periode.

Ad 8)

Hanne Mette Jensen og Mads Søndergaard blev valgt som suppleanter for en etårig periode. Hanne som førstesuppleant.

Ad 9)

Joan Henriksen, der tidligere havde prøvet kræfter med hvervet som intern revisor, blev foreslået og valgt med akklamation.

Ad 10)

Tina Helbert blev genvalgt som ekstern revisor.

Ad 11)

John Mørch ønskede at vide, hvorfor han ikke var blevet afkrævet et beløb for manglende deltagelse i arbejdslørdagen. Emilie oplyste, at indkaldelsen til arbejdslørdagen ikke var rettidigt indkaldt jf. vedtægterne, hvorfor bestyrelsen ikke havde mulighed for dette.

Ole mente, at det var synd, at forslaget vedr. isættelse af terrassedøre faldt, idet der efter anlæggelse af terrasser nu var gode muligheder for stuelejlighederne til at benytte disse. Man kunne evt. overveje at lade lejlighederne betale en del af anlægsudgifterne i stedet for ændring af fordelingstallene.

Bestyrelsen ville arbejde videre med sagen, selv om dirigenten manede til besindighed, idet sådanne forslag ikke burde fremsættes år efter år.

Efter forespørgsel fra ejer henviste bestyrelsen til vedtægternes § 10, stk. 3, hvoraf fremgik, at såfremt en ejer ønsker informationer fra bestyrelsen i papirformat kan denne begære papirkommunikation ved at fremsende adresseoplysninger til ejerforeningens administrator.

Da der ikke var flere, som ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

Dirigent / John Mørch

Formand / Emilie Eiskjær