
REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2018

Formand Hanne Marcussen bød velkommen til dette års generalforsamling, som blev afholdt onsdag den 26. september 2018 kl. 19:00 på Borgerskolen i lokale 304,

Der var i alt fremmødt 21 stemmeberettigede (efter fordelingstal 2.199 inkl. bestyrelsen). Derudover havde bestyrelsen modtaget 1 fuldmagt (efter fordelingstal 126).

1. VALG AF DIRIGENT

Formanden foreslog ejerforeningens advokat Marianne Wittenkamp som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Hun gik herefter videre i den udsendte dagsorden.

2.1 GODKENDELSE AF ÅRSBERETNING 2017/18

Formand Hanne Marcussen henviste til den udsendte årsberetning og fremhævede de primære opgaver som bestyrelsen havde taget sig af i det forgangne regnskabsår.

Hun oplyste, at bestyrelsen i det forløbne år havde fået fornyet ejerforeningens energimærke for de næste 10 år. Ejendommen nu rykket op i energiklasse C, hvilket må betragtes som optimalt set i forhold til ejendommens alder.

Endvidere blev ejerforeningens vedligeholdelsesplan for de kommende 10 år opdateret. Vedligeholdelsesplanen blev forelagt generalforsamlingen til godkendelse.

Vedtægten, som blev ændret i 2014 og igen i 2017, blev tinglyst med de vedtagne bestemmelser. Herefter anses ejerforeningens juridiske grundlag for at være på plads.

På generalforsamlingen 2017 vedtog generalforsamlingen bl.a., at der skulle etableres et supplerende netværk og, at YouSee skulle opsiges som leverandør i vort fælles netværk.

I årets løb blev der indgået aftale med Novomatrix om etablering af et nyt datanetværk, etablering af BoxerTV i antenneanlægget, samt drift af disse i foreløbig 3 år. Det er aftalt med Novomatrix, at både datanetværk og BoxerTV kører den 1. oktober 2018. Mht. BoxerTV afventer Novomatrix, at YouSee slukker for signalet.

Asfaltsituationen - især på nordsiden - udviklede sig negativt i løbet af vinteren. Derfor lykkedes det at indgå aftale med de tilstødende ejerforeninger om at iværksætte en større renovering. Bestyrelsen specificerede opgaveløsningen og indgik herefter aftale med Colas. Afviklingen af projektet forløb gnidningsfrit i uge 39.

Formandens orientering fortsatte med de hovedopgaver, som bestyrelsen har i kikkerten for det kommende bestyrelsesår, herunder

- Rørprojekt. Der skal arbejdes videre med opgaven, som omfatter udskiftning af fælles rørføringer til vand, samt faldstammer.
- Taget har foreløbigt fået 5 år i den ny vedligeholdelsesplan, men der skal foretages løbende tagtjek i regnvejr, for at få identificeret de nødvendige reparationsbehov for dermed at levetidsforlænge taget

Afslutningsvist bad formanden om, at telefonopkald fra beboere kun forekommer ved akut opståede situationer. Ingen skal forvente sagsbehandling og beslutninger via telefonen. Hun henviste til ejerforeningens mail, hvis kontakt med bestyrelsen ønskes.

Der blev ikke stillet spørgsmål til udsendte beretning eller den mundtlige fremlæggelse, hvorefter beretningen blev godkendt.

2.2 GODKENDELSE AF REGNSKAB 2017/18

Årsregnskabet for 2017/18 blev fremlagt af kasserer Jan Nielsen.

Regnskabet viser et overskud på kr. 112.836 og en balance på kr. 10.687.792

Resultatopgørelsen. Overskuddet på kr. 112.836 er højere end budgetteret, da der kun var budgetteret med et overskud på kr. 10.385.

Afvigelsen skyldes primært forhold på indtægtssiden:

Indtægterne

- En tidligere hensættelse på kr. 45.680 var tilbageført og var den væsentligste årsag til øgede indtægter.
- Uafhængede midler på kr. 21.751 var blevet indtægtsført efter 3 års-reglen. Alle opfordres til at oplyse deres kontonummer. Ved fraflytning skal kontonummer bekræftes før medlemsfondsindskud udbetales.
- En forsikringserstatning på kr. 9.250 påvirkede også indtægt positivt
- Derudover har der været øgede indtægter forbundet med ejerskifter.

Udgifterne var stort set som budgetteret. Dog bemærkes, at der i årets løb var anvendt kr. 98.335 af hensatte midler, som forudsat i driftsbudgettet for 2017/18.

Bestyrelsen foreslog, at kr. 65.000 af overskuddet blev anvendt til asfalt. Resten overført til Grundfond.

Kassereren foreslog, at revisor assisterer med opstilling af årsregnskabet for 2018/19 i lighed med årsregnskabet for 2017/18.

Regnskabet for 2017/18 blev godkendt uden kommentarer fra generalforsamlingen.

2.3 GODKENDELSE AF VEDLIGEHOLDELSPLAN

Kasserer Jan Nielsen gennemgik bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan for de kommende 10 år. Den fremlagte vedligeholdelsesplan var i al væsentlighed udarbejdet på baggrund af det rådgivende ingeniørfirma SBS's anbefalinger og omkostningsestimater.

Overordnet set er vedligeholdelsesplanen udtryk for hvilke vedligeholdelsesarbejder, bestyrelsen imødeser, der vil være behov for at få udført i perioden, samt omkostningerne forbundet hermed. Vedligeholdelsesplanen viser samtidig i hovedtræk den planlagte finansiering af de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Finansieringen af den forelagte vedligeholdelsesplan forudsætter en fastholdelse af det nuværende opsparingsniveau i samtlige 10 år samt, at der optages et fælleslån i perioden. Der må dog påregnes en vis usikkerhed forbundet med omkostningsestimerne, hvorfor vedligeholdelsesplanens balance er usikker.

For nærværende skal ejerforeningen betale for at have penge stående i banken. Derfor ser bestyrelsen ingen grund til at øge opsparingen yderligere for bl.a. at undgå optagelse af et fælleslån.

Vedligeholdelsesplanen blev godkendt uden kommentarer fra de fremmødte.

Bestyrelsen vil fremadrettet medtage vedligeholdelsesplanen på årets ordinære generalforsamling til evt. drøftelse.

2.4 GODKENDELSE AF BUDGETTER

Da budgetterne ikke indeholdt væsentlige ændringer ift. seneste budgetår, foretog kasserer Jan Nielsen en hurtig gennemgang af bestyrelsens forslag til budgetter 2018/19.

Der var ingen kommentarer fra de fremmødte, hvorefter budgetter blev godkendt.

3. VALG AF BESTYRELSESMEDLEMMER

Jan Gade 96 1. tv. var på valg og modtog genvalg. Han blev genvalgt for en 2-årig periode uden modkandidater.

Den 5. post lod sig ikke umiddelbart besætte, men da bestyrelsen er beslutningsdygtig med kun 4 medlemmer, gik dirigenten videre til næste punkt på dagsordenen, men gjorde forinden opmærksom på, at bestyrelsens aktivitetsniveau i høj grad er bestemt af summen af de ressourcer, der stiller sig til rådighed for bestyrelsesarbejdet. Samtidig betyder den manglende naturlige og løbende udskiftning i bestyrelsen, at ejerforeningen på et tidspunkt risikerer at stå i en uheldig situation uden en kompetent ledelse.

4. VALG AF SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

Lisbet Steffensen 104 st. th, 1. suppleant var på valg og modtog ikke genvalg. Posten blev besat af Susanne K. Andersen 82. st. tv. for 2 år.

6. VALG AF HOVEDBESTYRELSESMEDLEMMER

Valget overlades til bestyrelsen.

7. VALG AF REVISOR

Registreret revisor Kim Hald Schütt, Optimal Revision blev genvalgt for 1 år.

8. INDKOMNE FORSLAG

Forslag 1 – Regelsæt for internettets anvendelse

Henrik Weiland 82 2. th. forelagde baggrunden for tillægget til husordenen.

94 2. th. ville gerne høre om, hvordan man påtænkte at håndhæve regelsættet.

Bestyrelsen/ejerforeningen vil typisk ikke selvstændigt være i stand til at identificere overtrædelse af regelsættet. Derfor vil hver sag skulle behandles individuelt – fx v/henvendelse fra politi, internetudbyder eller enkeltbeboere, der konstaterer uregelmæssigheder.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

9. EVENTUELT

Byggesag – nedtagelse af bærende væg

96 1. mf. (klager) klagede over, at bestyrelsen ikke ville give ham en fuldmagt ifm. en sag om nedrivning af en bærende væg. Bestyrelsens argument for ikke at give ham fuldmagt havde været, at bestyrelsen vurderede, at ejendommen under givne forhold ville blive svækket og, at det privatretlige ansvar ikke var givet – hverken på kort eller langt sigt. Han mente, at bestyrelsens begrundelse for ikke at give en fuldmagt var urimelig, idet han havde fået udarbejdet beregninger af et firma og havde hørt fra mange sider, at der ikke var noget særligt forbundet med at nedrive en bærende væg.

Dirigenten tog ordet for at præcisere processen for behandlingen af emnet. Processen er i hovedtræk, at hvis bestyrelsen træffer en beslutning, der går et medlem imod, kan medlemmet rejse sagen overfor generalforsamlingen til fornyet afgørelse. I dette tilfælde var sagsbehandlingen opstået for sent til at sagen kunne indbringes for den ordinære generalforsamling. Derfor havde medlemmet en mulighed for at bede forsamlingen om, at der blev indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling til behandling af emnet.

76 1. mf. kunne ikke umiddelbart forstå, hvorfor øvrige medlemmer af ejerforeningen skulle påtage sig en risiko, fordi ét eller flere medlemmer ønskede at ændre på bygningens konstruktion.

82 st. mf. mente ikke, der var nogen risiko overhovedet forbundet med nedrivning af en bærende væg fordi, der er omfattende beregninger forbundet med den slags.

104 st. th. spurgte ind til om de foretagne beregninger var under forudsætning af, at alle bærende vægge i alle lejligheder blev fjernet, eller beregningerne kun gjaldt for hans lejlighed.

96 1. mf. (klager) forklarede, at kommunen sikrede, at hvis der var lavet konstruktionsændringer i andre lejligheder, ville de statiske beregninger skulle korrigeres i forhold til det.

96 1. tv. fremførte, at der var forskel på dem, der beregnede, dem der gav tilladelse og dem der udførte opgaven.

96 1. mf. (klager) lagde vægt på, at det var professionelle han samarbejdede med og, at han havde valgt at tegne en byggeriforsikring, som dækkede evt. skader ved byggeriet.

Formanden fandt det meget vigtigt, at den privatretlige ansvarsplacering var fastslået, inden man gav tilladelse til ændringer af bygningskonstruktionen. Hun fandt det ikke rimeligt, at bestyrelsen skulle give fuldmagt til noget uden at kende mulige konsekvenser for bestyrelsen og/eller ejerforeningen.

Efter nogle drøftelser frem og tilbage, overlod dirigenten til generalforsamlingen at træffe beslutning om, der skulle afholdes en ekstraordinær generalforsamling om emnet.

Under afstemningen blev afgivet 5 stemmer. 2 for at afholde en ekstraordinær generalforsamling og 3 imod. Dermed var der ikke opbakning til forslaget om afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling om emnet. Dirigenten opfordrede på baggrund af den ringe stemmedeltagelse bestyrelsen til at overveje at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling om emnet.

96 1. mf. (klager) orienterede om, at han havde taget kontakt til en byggesagsadvokat med henblik på at få dom i sagen. Han mente, at ejerforeningen ville blive påført udgifter, som bestyrelsen kunne undgå ved at give en fuldmagt.

Datanetværk

94 2. tv. rejste spørgsmålet, om borehuller i kælder, opgange og lejligheder ville blive lukket i henhold til regelsæt om dette.

Henrik Weiland oplyste, at if. aftale med Novomatrix ville huller blive lukket. Samtidig efterlyste han det regelsæt, der i givet fald skulle bringes i anvendelse overfor Novomatrix.

94 2. tv. ville fremsende dette. Han påpegede bl.a. også en række uhensigtsmæssigheder ved de konkrete placeringer af rack-skabe i kælderen og adgangen til kabelføringen i affaldsskaktene.

Henrik Weiland oplyste, at affaldsskaktene vil blive lukket. Mht. rack-skabenes placering var det if. aftale med Novomatrix. Dette for bl.a. at sikre, at deres afstandskrav for kablerne kunne tilgodeses bedst muligt.

Der var yderligere spørgsmål til, hvornår løsningen ville træde i kraft.

Henrik Weiland kunne oplyse, at den eneste dato, han var gjort bekendt med, var den 1. oktober 2018.

Opfordringer fra beboere

Tilsvining af fællesarealer

76 1. mf. efterlyste noget mere fællesskabsfølelse. Når man på daglig basis kan se affald/reklamer o.a. efterladt på fællesarealer, at hundelorte efterlades, at nogle stjæler vasketider fra andre etc. er dette udtryk for en disrespekt overfor andre. Endvidere indebærer en sådan adfærd, at risikoen for at fx hundehold forbydes og, at ufred opstår. Han efterlyste, at beboerne

generelt snakkede med hinanden om, at fællesarealerne er vort ansigt udadtil og, at ordentlige forhold gør det til et rart sted at bo.

Flere relativt nye medlemmer efterlyste i forlængelse heraf godt naboskab i opgangene i forbindelse med tilflytning og et velkommen til fra foreningens side.

Formanden opfordrede alle beboere til at passe på tingene og gjorde samtidig opmærksom på, at bestyrelsen ikke kunne se alt. Derfor opfordrede hun i første omgang til, at hver især hjælper hinanden med at "gøre det rigtige". Bestyrelsen bidrager gerne til, at beboere, der ikke kan/vil efterleve foreningens almindelige ordensreglement, gøres opmærksom på dette. Men det forudsætter i vid udstrækning, at bestyrelsen kontaktes med konkrete oplysninger.

Rygning

94 1. th fandt det ubehageligt, når der var rygning i opgangen eller lugten af sjov tobak strømmede ud i opgangen. Det kan lugtes i hele opgangen og endda i lejlighederne.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at rygning på de indendørs fællesarealer ikke er tilladt.

Lukning af lejligheders dør

76 1. mf. fandt også, at der hos mange beboere var opstået en tilbøjelighed til at smække med hoveddøren i stedet for at lukke den stille og roligt. Han mente ikke, at en sådan adfærd er forenelig med at vise hensyn til øvrige beboere i opgangen.

96 1. mf. mente, at problemet kunne løses med ordentlige hoveddøre.

Henrik Weiland kommenterede, at fortsat smækken med døre som minimum vil afstedkomme, at murværket over døren falder ned på et tidspunkt. En tung dør vil forstærke denne risiko. Man ser allerede steder, hvor denne udvikling er fremskreden.

Formanden opfordrede til, at man snakker med de beboere, som smækker med døren. Det er jo ikke sikkert, at de er opmærksomme på deres uhensigtsmæssige adfærd.

94 2. th mente, at man kunne nå langt med at tale pænt til hinanden.

Ros til bestyrelsen

76 1. mf. roste bestyrelsen for veludført arbejde. Han syntes, at der ofte kun blev fremført kritik af bestyrelsen, men han syntes at bestyrelsen gjorde et stort arbejde til gavn for ejerforeningen. Hans indlæg blev efterfulgt af klapsalver.

Dirigenten rundede af, og takkede for god ro og orden.

Mødet sluttede kl. 20:36



Hanne Marcussen
Formand og referent



Marianne Wittenkamp
Dirigent