
REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2019

Formand Hanne Marcussen bød velkommen til dette års generalforsamling, som blev afholdt mandag den 30. september 2019 kl. 19:00 på Borgerskolen i lokale 304.

Der var i alt fremmødt 10 stemmeberettigede (efter fordelingstal 984 inkl. bestyrelsen). Ingen fuldmagter.

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 2018/19

Formand Hanne Marcussen henviste til den udsendte beretning.

Formandens orientering fokuserede på de hovedopgaver, som bestyrelsen har i kikkerten for det/de kommende bestyrelsesår, herunder

- Rørprojekt. Det er stadig en opgave at komme i gang med rørprojektet, som omfatter udskiftning af de fælles rørføringer til vand samt reovering af faldstammer. Rørens generelle tilstand er ret dårlig, og indtil videre bliver der foretaget udskiftning eller reparationer, når behovet er der. Bestyrelsens hensigt er at få udarbejdet et beslutningsgrundlag om projektets videre forløb, der kan forelægges generalforsamlingen.
- Taget har foreløbigt fået 5 år i den nye vedligeholdelsesplan. Der foretages løbende tagtjek for at få identificeret nødvendige reparationsbehov i håbet om at levetidsforlænge taget. Af praktiske årsager er det ikke muligt at skifte både rør og taget samtidigt, og desuden skal økonomien også hænge sammen.
- Det nye affaldsregulativ, som er vedtaget af Høje Taastrup Kommune, træder i kraft 1. januar 2021. Vi ved endnu ikke, hvor mange affaldscontainere vi får, men vi ved, at vi skal til at sortere mere end det, som vi gør i dag.

Desuden oplyste hun, at der skal arbejdes videre med returvarmen, som er for høj. Tidligere på året blev en professionel gennemgang af varmecentralen gennemført. Resten af året analyseres, om den finjustering, som blev lavet, har haft den ønskede effekt.

Til sidst afrundede hun beretningen med at oplyse, at der kommer noget sand til legepladsen.

96 1. mf. kommenterede formandens fremlæggelse ved at gøre opmærksom på, at han er det medlem, som har været meget ressourcekrævende og, at han havde mere under eventuelt.

Da der ikke var flere spørgsmål eller indvendinger mod bestyrelsens beretning, blev beretningen herefter godkendt.

2.2 GODKENDELSE AF REGNSKAB 2018/19

Årsregnskabet for 2018/19 blev fremlagt af kasserer Jan Nielsen.

Regnskabet viser et overskud på kr. 107.021 og en balance på kr. 11.194.351.

Overskuddet på kr. 107.021 er højere end budgetteret, da der var budgetteret med et underskud på kr. 5.315.

Afvigelsen skyldtes forhold på både indtægtssiden og udgiftssiden.
De væsentligste afvigelser:

Indtægterne

- Andre indtægter var ca. kr. 54.000 højere end budgetteret. Heraf udgjorde indtægtsføring af uafhængede midler efter 3 års reglen kr. 24.509. Alle opfordres til at oplyse deres kontonummer. Ved fraflytning skal kontonummer bekræftes før medlemsfondsindskud udbetales.
- Derudover har der især været øgede indtægter forbundet med ejerskifter.

Udgifterne

- Lønudgifterne var ca. kr. 19.000 mindre end budgetteret
- Udgifter til renovation og drift af maskiner var ca. kr. 20.000 mindre end budgetteret

Bestyrelsen foreslog, at overskuddet blev overført til Grundfonden.

Kassereren foreslog, at revisor assisterer med opstilling af årsregnskabet for 2019/20 i lighed med årsregnskabet for 2018/19.

Regnskabet for 2018/19 blev godkendt uden kommentarer fra generalforsamlingen.

2.3 GODKENDELSE AF VEDLIGEHOLDELSPLAN

Kasserer Jan Nielsen gennemgik bestyrelsens forslag til den 10-årige rullende vedligeholdelsesplan. 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.

Bestyrelsen har valgt samtidig at lade den planlagte finansiering fremgå af vedligeholdelsesplanen.

Initielt gennemgik kassereren regnskabsårets forskydninger, hvor etablering af et nyt datanetværk samt reovering af parkeringspladser udgjorde i alt kr. 645.000.

Bestyrelsen foreslog at reducere de løbende vedligeholdelsesudgifter med i alt kr. 225.000. Heraf foreslog bestyrelsen, at de kr. 150.000 blev afholdt over forbrugsregnskaberne, mens de resterende kr. 75.000 til LED-belysning i kælder blev foreslået flyttet til "særlige arbejder" (engangsudgifter).

Desuden foreslog bestyrelsen at opjustere den forventede udgift til reovering af opgange med yderligere kr. 100.000, samt at tilføje en ny post "Murværk" og afsætte kr. 50.000 til dette. En ny post vedr. dagrenovation blev ligeledes foreslået, som følge af nye krav til kildesortering. Bestyrelsen foreslog at afsætte kr. 250.000 til dette projekt i vedligeholdelsesplanen, men gjorde opmærksom på, at det endnu var ukendt, hvad et nyt affaldsregulativ vil betyde for os.

Finansieringen af den forelagte vedligeholdelsesplan forudsætter en fastholdelse af det nuværende opsparingsniveau og, at der optages et fælleslån i perioden. Der må dog forventes en vis usikkerhed forbundet med omkostningsestimaterne, hvorfor vedligeholdelsesplanens balance er usikker.

I øvrigt blev der henvist til beretningen, hvor en graf illustrerer opsparing/lån i forhold til de forventede udgifter.

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.

Den fremlagte vedligeholdelsesplan 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 2019/20.

Budgettet omfattede "særlig reoveringsarbejde" på kr. 251.000. Beløbet var nærmere specificeret i den fremsendte gennemførelsesplan. Bestyrelsen foreslog, at finansieringen skulle ske ved anvendelse af kr. 101.000 af årets overskud og resten fra hensættelser fra tidligere år.

Bestyrelsens forslag var, at bidragssatser reguleres i forhold til nettoprisindekset.

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

3. VALG AF FORMAND

Hanne Marcussen 92 st. tv. var på valg og modtog genvalg.

Teddy Haaeman 96 1. mf. ønskede at stille op som modkandidat.

Formandskandidaterne fik lejlighed til at præsentere sig:

Teddy Haaeman oplyste, at han var næsten 30 år og syntes, at det var et hyggeligt sted at bo. Han oplyste videre, at han ville sætte en kamp ind for, at vi alle sammen kom hinanden lidt nærmere, så der ikke er så langt imellem os. Han har en bred viden inden for rør og faldstammer.

Hanne Marcussen oplyste, at hun har været en del af bestyrelsen siden 2010 og formand siden 2011 – dog afbrudt af en kortere periode 2014-15. Hun har som mål, at få bestyrelsen til at fungere som en gruppe med tillid til hinanden. Hun fremførte, at de seneste års bestyrelser efterhånden har fået bygget en klar målsætning op i form af en vedligeholdelsesplan, hvilket er et vigtigt arbejdsredskab for det fremtidige bestyrelsesarbejde. Hun ønskede i øvrigt ingen indflydelse på afstemningsresultatet og ønskede derfor ikke at bidrage med sin stemme.

Efter skriftlig afstemning var resultatet:

7 stemmer efter fordelingstal 706 for Hanne Marcussen 92 st. tv.

1 stemme efter fordelingstal 71 for Teddy Haaeman 96 1. mf.

2 blanke stemmer efter fordelingstal 207.

Hanne Marcussen blev dermed genvalgt som formand for ejerforeningen.

4. VALG AF BESTYRELSESMEDLEMMER

Såvel Jan Nielsen 78 2. tv. og Bo Kæseler 80 2. tv. var på valg og modtog genvalg. De blev genvalgt for en 2-årig periode uden modkandidater.

Teddy Haaeman. 96 1. mf. ønskede at stille op til den ledige 5. post. Han indtrådte i bestyrelsen uden modkandidat.

5. VALG AF SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

Ingen ønskede at stille op til den ledige post som 2. suppleant.

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

Ingen forslag modtaget

9. EVENTUELT

(Referent: Byggesag – nedtagelse af bærende væg)

(Fortsættelse af emne diskuteret på ekstraordinær generalforsamling den 25.3.2019)

96 1 mf, ønskede at få ført til referat, at han er det medlem, som er nævnt i beretningen. Han ønskede, at beretningen gik mere i dybden med sagsfremstillingen.

Dirigenten henviste til, at der var afholdt en ekstraordinær generalforsamling om emnet og, der var udarbejdet et referat fra denne. På den baggrund fandt hun, at det ville være atypisk at gå yderligere i dybden omkring emnet i beretningen.

96 1. mf, fremsatte en kritik mod bestyrelsens håndtering af hans sag og mod generalforsamlingens afvisning af hans forslag på ekstraordinær generalforsamling den 25.3.2019.

Dirigenten bemærkede, at hans forslag havde været behandlet på en ekstraordinær generalforsamling og var blevet nedstemt.

(Referent: bestyrelsen henviser til generalforsamlingsmaterialet fra den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 25.3.2019 samt referatet herfra).

96 1. mf. fandt det ærgerligt for fællesskabet, at "vi skal ud i en retssag på grund af det her".

Mødet sluttede kl. 19:45



Hanne Marcussen
Formand og referent



Marianne Wittenkamp
Dirigent