
REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 27. SEPTEMBER 2012

Formand Hanne Marcussen bød velkommen til dette års generalforsamling 2012, som blev afholdt den 27. september 2012, kl. 19:00 i Medborgerhuset i Tåstrup.

Der var i alt fremmødt 18 stemmeberettigede (efter fordelingstal 1907) inkl. bestyrelsen. Derudover havde bestyrelsen modtaget 9 fuldmagter om valg af TV-pakkevalg. 3 af disse fuldmagter omhandlede desuden alle forslag og 1 enkelt omhandlede kun valg af TV-pakke og maling af hegn.

1. VALG AF DIRIGENT

Formanden gik herefter over til den udsendte dagsorden, og foreslog ejerforeningens advokat Marianne Wittenkamp som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig enstemmigt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne, og gik herefter videre i den udsendte dagsorden.

2. AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING 2011/12

Formand Hanne Marcussen fremlagde årsberetning for året ved at henvise til den skriftlige beretning, som var udsendt/omdelt.

Årsberetningen blev godkendt med en enkelt bemærkning, idet Flemming Jørgensen 100 st. th. ønskede præciseret, at han ikke var udtrådt af "personlige grunde" men af "princielle grunde", da han fandt det uforeneligt med bestyrelsesarbejdet, at gårdmand Henning Wismann var indtrådt i bestyrelsen efter generalforsamlingen 2010/2011. Han valgte derfor at trække sig.

Formanden tog ordet og uddybede beretningen mht., hvilke udfordringer bestyrelsesarbejdet havde været for hende personligt og generelt for en helt ny bestyrelse.

Formanden tilføjede, at bestyrelsen efter indhentelse af tilbud fra en række administratorfirmaer havde valgt at ansætte Henrik Weiland til at føre regnskabet og bistå bestyrelsen på en række andre administrative områder, da man fandt at denne løsning var langt billigere og langt mere fleksibel.

Formanden løftede sløret lidt for hvilke større opgaver, der er fremadrettet.

- Aktuelt imødeser hun et større arbejde forbundet med projektet omkring udskiftning af vore vandør. Der er foreløbigt indhentet 5 tilbud på projektering, som skal analyseres og et valg af rådgivende ingeniørfirma skal foretages indenfor de næste 3-6 måneder. Herefter iværksættes projekteringsfasen, som skal munde ud i et udbudsmateriale. Tilbud på baggrund af udbudsmaterialet skal indhentes og VVS-leverandør skal vælges. Herefter kommer selve den praktiske udskiftning, som vil påvirke samtlige lejligheder. Projektet forventes ikke afsluttet inden ultimo 2014/primo 2015.
- En større revidering af vedtægterne er nødvendig inden fx lån kan optages til evt. udskiftning af taget, og der er behov for en større sikkerhedsstillelse overfor ejerforeningen, hvis vi på sigt skal undgå tab på dårlige betalere. Vedtægtsændringer kan kun foretages ved kvalificeret flertal af generalforsamlingen.

3. GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2011/12

Regnskabsfører Henrik Weiland, fremlagde årsregnskabet, som viste et overskud på kr. 43.714.

Han uddybede årsresultat ved at fremhæve de primære afvigelser fra budgettet, herunder at

Vedr. renteindtægter

Renteindtægterne var steget væsentligt, da foreningens midler nu placeres i "nødlidende" banker indenfor indskydergarantiordningen

Vedr. øvrige indtægter

Henrik forklarede, at disse indtægter, bl.a. skyldes gebyrer, som forgæves besøg fra Minol, ejendomsskemaer ifm. salg, gårdmandstimer til oprydning o.a. efter ejere/beboere o.lign. Indtægterne er ikke faldet som forventet i budgettet, da administrationen ikke blev udliciteret.

Vedr. vedligeholdelse

Udgifterne til vedligeholdelse iht. vedligeholdelsesplanens "løbende udgifter" havde været på et minimum, hvilket gav mulighed for en hensættelse på kr. 200.000 til "projekt vandværk". Bestyrelsen havde valgt at øremærke disse midler fra årets overskud.

Vedr. varmeregnskab

Udgiften på kr. 31.730 indeholder udgiften til Minol på ca. kr. 17.000 for opsætning af opsamlingsbokse i opgangene.

Vedr. note 17, vaskeri, indtægter

Der er anskaffet en ny vaskemaskine i 2011. Udgiften til denne samt installation udgør i alt kr. 52.429. Dermed er der skabt et mindre underskud i vaskeriet. De nuværende satser i vaskeriet fastholdes for at spare op til nye tørretumblere.

Spørgsmål vedr. resultatopgørelsen, renteindtægter

Jørgen Aagreeen, 94, 1. tv. spurgte, om pengene var placeret sikkert.

Henrik svarede, at vi undersøger om indskydergarantiordningen dækker og sikrer, at beløbet inkl. forventede rentetilskrivninger ikke overstiger 100.000 euro (ca. 745.000 kr.). Samtidig oplyste han, at renteindtægterne i det kommende regnskabsår næppe ville nå samme størrelse, da renteniveauet er faldet betydeligt.

Jørgen Aagreeen, 94 1. tv. spurgte, om årsagen til det højere strømforbrug end budgetteret. Han mente, at bestyrelsen havde argumenteret for akustisk lysstyring med den begrundelse at det ville give et lavere strømforbrug.

Formanden oplyste, at årsagen til det højere strømforbrug var defekte følere, som nu er blevet udskiftet. Samtidig oplyste hun, at forbruget følges nøje i den kommende tid. Hun mente ikke, at hovedbegrundelsen var et sparet strømforbrug, men det faktum at visse beboere foretog indgreb i det daværende system og at komforten ved et akustisk system var langt bedre end det tidligere.

Godkendelse af årsregnskabet

De fremmødte godkendte regnskabet.

4. GODKENDELSE AF BUDGET 2012/13

Til det kommende års budget blev følgende punkter fremhævet:

Renteindtægter

Bestyrelsen forventer ikke, at årets forrentning kan gentages for indeværende regnskabsår, da renteniveauet er faldet betydeligt.

Renovation

Som følge af generalforsamlingens vedtagelse af forslag 1 vil fællesudgifterne falde med et beløb svarende til "husstandsafgiften", som opkræves ejerforeningen. Korrigeret budget udsendes sammen med generalforsamlingsreferatet.

Diverse ekstern rådgivning

Bestyrelsen påtænker, at gennemføre en projekteringsfase via et rådgivende ingeniørfirma vedr. udskiftning af vandrør og evt. faldstammer. Der budgetteres med en samlet udgift på kr. 400.000 til denne aktivitet, hvoraf de kr. 200.000 tages fra hensatte midler og de resterende kr. 200.000 fra fællesudgifterne 2012/13.

Lis Eppler Pedersen 78 2. th. spurgte hvem bestyrelsen havde indhentet tilbud hos. Formanden kunne berette at bestyrelsen havde kontaktet følgende firmaer : Ingeniørfirmaet Jensen & Partner A/S, Moe & Brødsgaard A/S (rådgivende ingeniører), Peter Schmidt (rådgivende ingeniørfirma), SBS Rådgivning A/S (rådgivende ingeniører), Wissenberg A/S (rådgivende ingeniører) og John Jensen A/S (VSS entreprenør).

Formanden udtrykte håb om, at bestyrelsen indenfor de næste 3-6 måneder ville kunne træffe valg om hvilket firma, der skal gennemføre projekteringsfasen. Bestyrelsen vil løbende holde ejere orienteret om forløbet i projektet via foreningens hjemmeside.

Planter o.a. udendørs vedligehold

Bestyrelsen påtænker at udskifte de nuværende hække af ildtorne foran opgangene til bøgehække.

Flemming Jørgensen 100 st. th. fandt ikke, at en udskiftning var påkrævet især set i lyset af, at der i forvejen var budgetteret med et underskud. Samtidig fandt han, at de nuværende hække var pæne og var glad for dem. Han kommenterede desuden, at bøgehække er kendt for at få bladlus, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

Jytte Jørgensen 96 st. th. mente at man kunne fjerne hækkene og bare så græs på området. Så var der ikke så megen vedligeholdelse af hække at bekymre sig om.

Henning Wismann fremførte, at ildtornehækkene – især efter klipping – giver anledning til klager over punkterede cykler og der er en del selvsåede planter/træer i hækkene, som er svære at få bugt med. Desuden støver de meget, når der sommerklippes, og dette kan skyldes en form for lus. Forslaget om en enkeltradede bøgehække bunder i, at det gør det lettere at holde uvedkommende træer væk af rækken, at en smallere hæk er lettere at komme til at klippe, at hækken er mere stabil ifm. større snemængder, og at det grønne element til skærmning af cykelstativerne bevares.

Desværre blev det ikke præciseret tydeligt nok på generalforsamlingen, at udskiftningen af de nuværende ildtornehække til bøgehække blot er en videreførelse af den foregående bestyrelses beslutning herom den 5.8.2010. Beløbet fremgår således kun af budgettet, fordi den siddende bestyrelse ønsker økonomisk sikring til projektets udførelse.

Reguleringer af fællesydelse ifølge nettoprisindex juni (1,56%)

Bidrag til fællesudgifter, grundfond og tagfond forhøjes iht. tidligere generalforsamlingsbeslutning med nettoprisindekset, hvilket indebærer en samlet stigning på kr. 0,24 pr. fordelingstal pr. md. svarende til 1,56% pr. 1.11.2012.

Dirigenten foreslog efter en længere debat en afstemning om det forelagte budget med udskiftning af hækkene. Budgettet blev vedtaget i den forelagte form med 14 stemmer for og 3 imod, dog med

den tilføjelse, at budgettet korrigeres iht. de beslutninger om "husstandsafgift" og "TV-pakke", der træffes under forslagsbehandlingen. Det indebærer, at hækkene bliver udskiftet.

Vaskeri

Priser for brug af vaskeri fastholdes:

Vasketur kr. 20.

Tørretumler enhedspris 4 min/pr. krone.

5. VALG AF FORMAND (FOR 2 ÅR)

Hanne Marcussen, 92 st. th. modtog genvalg under forudsætning af, at der blev valgt nye bestyrelsesmedlemmer ind, som var villige til at yde en aktiv indsats i bestyrelses- og foreningsarbejdet. Formanden pointerede, at det var vigtigt, at de bestyrelsesmedlemmer, som bliver valgt ind kan deltage aktivt i bestyrelses- og foreningsarbejdet, da det er alt for tidsmæssigt ressourcekrævende, hvis arbejdet kun koncentrerer om få personer Hvis det ikke viste sig at være tilfældet, ville hun betinge sig retten til at fratræde senest på næste års generalforsamling.

Hanne Marcussen, 92 st.tv. blev herefter genvalgt enstemmigt som formand.

6. VALG AF BESTYRELSESMEDLEMMER

Martin Rasmussen valgt for 2 år

Lis Eppler Pedersen valgt for 1 år

Begge valgt uden modkandidater.

Den 3. ledige post i bestyrelsen lod sig ikke umiddelbart besætte, men dirigenten fastslog at bestyrelsen ifølge vedtægterne er beslutningsdygtig med 3-5 medlemmer. Derfor er bestyrelsen beslutningsdygtig med 4 medlemmer.

7. VALG AF SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

1. suppleant Charlotte Mogensen, 80 1. mf - valgt for 2 år

2. suppleant Christian Buchwald, 102 2. th. - valgt for 1 år

8. VALG AF HOVEDBESTYRELSESMEDLEMMER

Valget overlades til bestyrelsen

9. VALG AF REVISOR

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

10. INDKOMNE FORSLAG

Til årets generalforsamling var der fremsat 6 forslag, hvoraf 1 var et ejerforslag og resten fra bestyrelsen.

1. Forslag vedr. fordeling af renovationsudgift.

Ejerforeningen opkræves i modstrid med den gældende lovgivning en "husstandsafgift" på kr. 1.273 pr. lejlighed pr. år for "storskrald". Forslagsstilleren Henrik Weiland fandt det urimeligt, at denne afgift blev fordelt efter fordelingstal i stedet for som en enhedspris pr. lejlighed, som loven foreskriver.

Forslaget blev vedtaget med 17 stemmer (3 via fuldmagt), 2 stemmer imod og 1 blank.

Vedtagelsen indebærer, at "husstandsafgiften" fra og med 1.1.2013 opkræves som en enhedspris og, at fællesudgifterne nedsættes med et tilsvarende beløb. Samtidig korrigeres betalte bidrag med tilbagevirkende kraft for hele 2012, idet for meget betalt til fællesudgifter i 2012 refunderes og for lidt betalt opkræves.

Såfremt ejerforeningen på et senere tidspunkt får refunderet "husstandsafgifter" fra HTK, refunderes disse ubeskåret til de til enhver tid værende ejere af lejlighederne.

Dagrenovation er fortsat en fællesudgift. Budgettet for 2012/13 korrigeres iht. beslutningen.

2. Forslag om valg af TV-pakke

Bestyrelsen pointerede, at konsekvensen ved ændring af pakkevalg er, at bindingsperioden forlænges med 33 mdr. Det betyder, at vi ikke kan vælge andre TV-udbydere i denne periode.

TV-udvalget arbejder videre – om end ikke under samme tidspres – med at finde en mere fleksibel og individuel løsningsmodel. TV-udvalget består fremover af følgende medlemmer : Henning Wismann 82 2. tv. og Martin Rasmussen 82 2. mf.

Forslaget resulterede i, at pakkevalget pr. 1.1.2013 for foreningen er Mellempakken.

Stemmerne fordelte sig således:

Fuldpakken – 9 stemmer (3 ved fuldmagt)

Mellempakken – 12 stemmer (5 ved fuldmagt)

Grundpakken – 4 stemmer (1 ved fuldmagt)

Bestyrelsen opfordrer enhver, der ønsker tilvalg af kanaler, at rette henvendelse til YouSee for at høre om hvilke muligheder, der er.

Budgettet for antennefonden for 2012/13 korrigeres.

3. Forslag om ændring af husorden – udvendig maling af opgangsdøre

Forslaget omhandlede forbud mod udvendig maling af opgangsdøre uden forudgående tilladelse fra bestyrelsen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 21 stemmer for (3 ved fuldmagt).

4. Forslag om ændring af husorden/haveregulativ - maling af hegn i samme farve

Forslaget omhandlede ændring af haveregulativets mulighed for at male hegn i henholdsvis "naturfarve" og en farve svarende til Flüggers farvekort U-400 sommergrøn til kun én farve svarende til Flüggers farvekort "U-400 sommergrøn".

Flemming Jørgensen 100 st. th. følte, at forslaget var for vidtgående og kunne ikke acceptere den "ensretning" af bebyggelsen, som forslaget var udtryk for.

Preben Filstrup (på vegne af 104 st. tv.) gav udtryk for, at han var enig i det synspunkt, der lå til grund for forslaget – at bebyggelsen bliver mere "rolig" at se på, og at EZ har stillet et forslag om at ejerforeningen overtager ansvaret for klipning af alle hække mod et fast månedligt beløb. Derved bliver alle hække klippet ensartet.

Henning Wismann, 82, 2 tv. fremførte det u hensigtsmæssige i, at den ene side af hegnet ønskede at male og, det ikke samtidigt blev gjort på den anden. Det giver anledning til farvepletter på modsatte side næsten uanset, hvor forsigtig man er ved malingen

Forslaget blev vedtaget med 17 stemmer for (2 ved fuldmagt) og 5 imod (2 ved fuldmagt)

5. Forslag om ændring af husorden/haveregulativ - højden på genstande i haver

Forslaget omhandlede en tilføjelse til haveregulativet, idet en opsat havepavillon havde givet anledning til en diskussion i bestyrelsen om, om denne opsætning var lovlig i henhold til haveregulativet.

Ejeren af den omtalte havepavillon, var meget ked af, at han havde givet anledning til diskussionen. Han efterlyste også, om der var nogle til stede, som fandt pavillonen skæmmende, hvilket der ikke umiddelbart var. Han mente, at pavillonen gav ham og hans kone en betydelig livsværdi og fandt, at det var rimeligt, at den kunne bestå.

Der blev valgt at tage udgangspunkt i hegnsloven. Forslaget blev vedtaget med en tilføjelse til første sætning:

Der må ikke opsættes genstande over 180 cm i haven, målt iht. gennemsnittet af naturligt fremkommende terræn, dog kan almindelige haveparasoller accepteres i sommerhalvåret.

Forslaget blev derefter vedtaget med 10 stemmer for (2 ved fuldmagt), 3 stemmer imod (1 ved fuldmagt) og resten undlod at stemme.

6. Forslag om ændring af husorden/haveregulativ – forbud mod trykimprægneret træ på lyskasser

Forslaget omhandlede forbud mod trykimprægneret træ over lyskasseristerne. Årsagen var, at metalristenes holdbarhedstid ville forringes væsentligt, da imprægneringssalt i træet kunne skade metallet.

Møller, 80 st. th. gav udtryk for ønsket om, at han var blevet gjort opmærksom på problemet tidligere.

Bestyrelsen beklagede, at denne præcisering af problemet ikke havde været offentliggjort tidligere.

Lis Eppler Pedersen 78 2. th. spurgte hvorfor, bestyrelsen begrænsede sig til trykimprægneret træ. Hun ville gerne vide, om der ikke var andre ting, som fx fliser eller andet, der ikke måtte placeres på ristene.

Bestyrelsen mente at tilføjelsen var rettet specifikt mod trykimprægneret træ, fordi det skader metallet. Bestemmelsen om lyskasser i øvrigt foreskriver, at lyskasserne skal være let tilgængelige hele året.

Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for (3 ved fuldmagt) og 1 imod.

11. EVENTUELT

Preben Filstrup, på vegne af 104 st tv spørger, om hvad der er sket i sagen om det indsvivende vand i kælderens fra gavlen i 104, som var oppe på sidste generalforsamling.

Gårdmanden kunne berette, at der siden sidste generalforsamling, havde vi ikke set vand før i mandags, hvor der var kommet ca. 0,5 liter ind på gulvet.. Han tilføjede, at der blev holdt øje med problemet, men at andre opgaver havde været prioriteret højere.

Preben Filstrup spurgte endvidere ind til gårdmandens dobbeltrolle, som både ansat og bestyrelsesmedlem. Han ville gerne høre, hvorledes bestyrelsen håndterede dette.

Formanden oplyste, at hun havde fuld tillid til, at gårdmanden kunne være selvstyrende og, at hun fandt, at han levede op til denne tillid. Dog blev der løbende taget stilling til overordnede prioriteringer af hans arbejde i relation til især ekstraordinære arbejdsopgaver. I forhold til bestyrelsesarbejdet, så kan der være tilfælde, hvor han er inhabil og derfor ikke får lov til at stemme.

Flemming Jørgensen 100 st. th. undrede sig over, at bestyrelsen fokuserede så meget på nye haverregler i stedet for at følge op på allerede eksisterende regler, som haveudvalget tidligere havde håndhævet.

Bestyrelsen kunne bekræfte, at manglen på ressourcer havde bevirket en nedprioritering af haveudvalgets arbejde og opfølgning. Samtidig blev det tilkendegivet, at der fremover ville blive strammet op.

Flemming Jørgensen undrede sig over, at garageområdet efterhånden havde fået præg af en losseplads og over, at der ikke blev gjort noget fra bestyrelsens side for at rette op på dette. Han mente, at meget kunne klares ved at afskærme området med murbrokker og andet affald.

Bestyrelsen tilkendegav, at man ville se på en løsning af problemet.

Flemming Jørgensen 100 st. th. efterlyste en sommerfest. Han synes det er en god tradition og mente, at "festteltet" trængte til at blive luftet.

Bestyrelsen oplyste, at man havde planlagt en dato i år men, at vejret ikke havde været til det.

Fra naboforeningen kom ideen med at udmelde 2 dage, med aflysning hvis vejret ikke var med. I samme forening havde man investeret i 2 store grille, af format 2 halve olieretønder til samme formål.

Der blev klaget over rulleskøjter i opgang 104. Datteren i 104, 1.th. Henvendelse fra en beboer i opgangen havde ikke haft nogen effekt. Dette var dog ikke meldt tilbage til bestyrelsen. Ejer af lejligheden vil blive kontaktet af bestyrelsen.

TV-udvalg. Da Henning er den eneste som er tilbage af det gamle TV-udvalg, har han fået accept fra Martin Rasmussen om at træde ind. Andre skal være hjerteligt velkomne. Henning nævnte at Waoo, via Dansk Bredbånd er ved at indtage Hovedstadsregionen men også, at det absolut ikke er et let område at bevæge sig ind på.

Jytte Jørgensen, 96 st.tv. opfordrede til at give ros og en "hånd" til bestyrelsen.

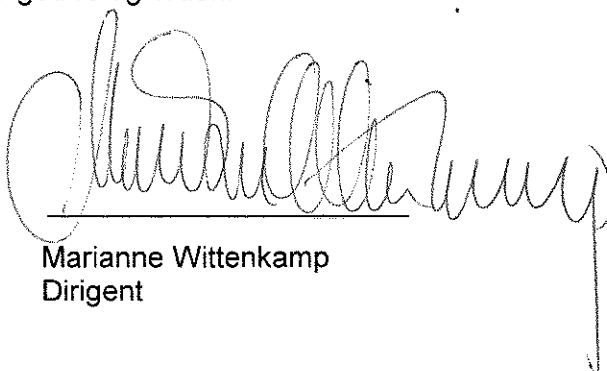
De under Eventuelt nævnte ting vil af bestyrelsen blive optaget til inspiration, og som emner bestyrelsen må forholde sig til af hensyn til foreningens bedste.

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

Mødet sluttede kl. 20:35.



Hanne Marcussen
Formand og referent
(2011/2012)



Marianne Wittenkamp
Dirigent