
REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 30. SEPTEMBER 2013

Formand Hanne Marcussen bød velkommen til dette års generalforsamling, som blev afholdt den 30. september 2013, kl. 19:00 i Jacalahytten i Tåstrup.

Der var i alt fremmødt 26 stemmeberettigede (efter fordelingstal 2.794) inkl. bestyrelsen. Derudover havde bestyrelsen modtaget 2 fuldmagter (efter fordelingstal 197) hvoraf 1 fuldmagt omhandlede alle forslag (ekskl. de budgetmæssige) og 1 omfattede kun 3 forslag (1,3,8).

1. VALG AF DIRIGENT

Formanden gik over til den udsendte dagsorden, og foreslog ejerforeningens advokat Marianne Wittenkamp som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

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 2012/13

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

Formanden uddybede beretningen mht. vandrørsprojektet, idet hun kom ind på nødvendigheden af forskellige drøftelser i relation til projektet samt, at bestyrelsen ikke mener, at beslutningen om hvilken løsningsmodel, der skal vælges, bør være bestyrelsens alene.

Hun stillede i udsigt, at bestyrelsen vil fremlægge en rapport for en kommende generalforsamling indeholdende bestyrelsens vurdering af forskellige løsningsmodeller.

Bestyrelsen har i det forløbne år bl.a. set på foreningens økonomi på lidt længere sigt. I den forbindelse er det vurderet hvilke ekstraordinære udgifter, der må påregnes. Dels på baggrund af vedligeholdelsesplanens projekter dels på baggrund af status på foreningens tag.

Et vandrørsprojekt vurderes på nuværende tidspunkt til at kunne iværksættes indenfor en tidshorisont på 3 år – dvs. omkring 2016. Holder bestyrelsens forudsætninger om omkostningsniveauet og vedtages årets budgetforslag, vurderes det, at projektet kan gennemføres uden optagelse af eksterne lån.

Formanden henledte afslutningsvist generalforsamlingens opmærksomhed på, at bestyrelsen i vidt omfang anvender foreningens hjemmeside til kollektiv kommunikation til foreningens medlemmer/beboere.

Afslutningsvist blev generalforsamlingen gjort opmærksom på det lille tillæg, som er vedlagt generalforsamlingsmaterialet. Denne er ment som en informationspjece og skal ikke godkendes.

Der var ikke spørgsmål til bestyrelsens beretning og den blev enstemmigt godkendt.

3. GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2012/13

Kasserer Martin Rasmussen, fremlagde årsregnskabet, som viste et overskud på kr. 3.315.

Spørgsmål vedr. resultatopgørelsen, øvrige indtægter

Axel Jacobsen 78 st. th. syntes, at det var svært for ham at se, at han var blevet opkrævet kr. 1.200 til "bødekassen", som det udtryktes. Han mente det præcist skulle fremgå hvem, der have bidraget med hvor meget og til hvad.

Dirigenten orienterede om, at regnskabet ville blive meget omfangsrigt, såfremt de enkelte poster fra bogføringen skulle fremgå af regnskabet. Hun gjorde desuden opmærksom på, at alle bilag havde været via foreningens revisor, og i øvrigt befinder sig på kontoret.

Desuden gjorde bestyrelsen opmærksom på, at det foreningens prisliste er offentligt tilgængelig på vor hjemmeside. De ejere, som bruger den individuelle service, betaler ifølge prislisen.

Axel Jacobsen, 78 st th, udtrykte utilfredshed med, at der ikke længere var en kontortid for personlig henvendelse. Bestyrelsen svarede, at det havde man haft tidligere, men at ejerne aldrig benyttede sig af kontortiden. I stedet for at have frivillig ulønnet bestyrelsesmedlemmer til at bruge unødvendige ressourcer til kontorvagter, har tidligere bestyrelser valgt at nedlægge kontortiden og i stedet have kontakt via e-mail.

Godkendelse af årsregnskabet

Efter en længere drøftelse af ejerforeningens gebyrpolitik blev regnskabet godkendt med bred opbakning blandt de fremmødte. Bestyrelsen opfatter dette som en klar opbakning til den førte gebyrpolitik, hvorefter individuel service medfører individuel udgift.

4. GODKENDELSE AF BUDGET 2013/14

Til driftsbudgettet for 2013/14 blev følgende punkter fremhævet:

Lønudgifter

Arbejdet med udarbejdelsen af et langtidsbudget afdækkede behovet for yderligere opsparing i foreningen. Opsparing kan finansieres ved besparelser eller yderligere indtægter. Gårdmanden tilkendegav under arbejdet med udarbejdelsen af budgettet, at han var interesseret i at gå 25% ned i arbejdstid. Bestyrelsen drøftede dette og fandt, at det var en god idé at fremsætte forslag om dette til generalforsamlingen. Udgiftsnedsættelsen for 2013/14 er beregnet til kr. 0,50 pr. fordelingstal pr. md.

Der var flere af de fremmødte, der undrede sig over, at en fuldtidsstilling kan klares med en deltidsmedarbejder.

Formanden forklarede, at gårdmanden naturligvis kunne lave mindre på mindre tid, men at hans grundlæggende opgaver har 1. prioritet og ikke ville blive berørt – dvs. snerydning, ukrudtsbekæmpelse, græsslåning, trappevask og generel oprydning efter uhensigtsmæssig adfærd. Det han ikke vil få samme tid til fremadrettet, er ekstraopgaver som f.eks. opgravning og plantning af nye hække, maling af hegn, legeplads og kælder, udvendige trappereparationer, og andre byggemæssige opgaver. Den type opgaver vil i givet fald blive af mere begrænset omfang. Bestyrelsen vil løbende prioritere gårdmandens arbejdsopgaver. Desuden foreslog formanden, at vi er nødt til at tage dette år som et prøveår og se, hvilke konsekvenser den nedsatte tid får for kvaliteten og hvor mange opgaver, der ikke har været tid til. Bestyrelsen vil til næste år komme med en samlet vurdering.

Det blev af en fremmødt foreslået, at foreningens medlemmer kan gå sammen om løsningen af "specielle" opgaver.

Formanden svarede, at hun syntes idéen var god, men at vi lige måtte afvente og se behovet før vi drog yderligere konklusioner. I første omgang fandt hun det vigtigst, at indgå en fornuftig aftale om nedsat tid med gårdmanden og derefter se på om, der var behov for yderligere tiltag.

92 st th, spurgte ind til Henriks rolle i bestyrelsen. Dirigenten svarede, at bestyrelsen har ansat Henrik, som bogholder og til at bistå med det administrative.

Asfalt

Der afsættes kr. 35.000 udover allerede hensatte midler på kr. 150.000 til ny asfaltbelægning på vore parkeringsarealer.

Projektets gennemførelse afventer tilsagn fra naboforeningerne 7EZ og 7EØ side om iværksættelse af et fællesprojekt, da vi især har et fællesskab med dem langs opgang 76-82. Vi forventer, at det vil være billigere at lave et samlet projekt vedrørende alle parkeringsarealerne. Endvidere vil vedligeholdelsesniveauet være nogenlunde ensartet fremadrettet.

Afstemning

Afstemningen om driftsbudgettet blev udsat til efter forslagsbehandlingerne, da vedtagelse af visse af forslagene ville påvirke driftsbudgettet.

Henrik gennemgik bestyrelsen øvrige budgetforslag for 2013/14:

Forhøjelse af bidrag til grundfond

Bestyrelsen foreslog en forhøjelse på kr. 1,00 pr. fordelingstal pr. md.

Forslaget var begrundet i, at arbejdet med langtidsbudgettet havde afdækket, at vandrørprojektet sandsynligvis ikke ville kunne finansieres fuldt ud via den eksisterende opsparing.

Optagelse af lån er ifølge de gældende vedtægter ikke mulig. En muliggørelse vil kræve enstemmighed blandt foreningens medlemmer om vedtægtsændringer, hvilket bestyrelsen ikke umiddelbart forventer vil være muligt at opnå. Det bedste alternativ til et kontant indskud fra medlemmerne vil derfor være en yderligere opsparing.

Antennefond

Bestyrelsen foreslog i det fremsendte forslag en forhøjelse på kr. 5 pr. lejlighed pr. md.

Siden materialets udarbejdelse havde bestyrelsen modtaget de faktiske forhøjelser og kunne meddele, at den foreslåede forhøjelse ikke var tilstrækkelig til at undgå underskud i antennefonden. En mere korrekt forhøjelse ville være kr. 15 pr. lejlighed pr. md.

De fremmødte var indstillet på, at forhøjelsen skulle være kr. 15 pr. lejlighed pr. md. Antennebidraget stiger således pr. 1.11.2013 til kr. 310 pr. lejlighed pr. md.

Vaskeri

Der blev stillet spørgsmål til en ny udgiftspost i vaskeriregnskabet – "tømning/optælling/aflevering mønter".

Det blev uddybet, at vaskeriregnskabet er et selvstændigt regnskab. Bestyrelsen foreslog denne udgift afholdt af vaskeriet, da udgiften er en forudsætning for driften af vaskeriet på lige fod med andre udgifter ved driften af vaskeriet. Opgaven udføres i dag af gårdmanden.

Vaskeriet pålægges naturligvis ikke denne udgift, hvis arbejdet udføres af en ulønnet frivillig, som det tidligere har været praktiseret i en længere årrække.

Priser for brug af vaskeri fastholdes:
Vasketur kr. 20.
Tørretumbler enhedspris 4 min/pr. krone.

Reguleringer af fællesydelse ifølge nettoprisindeks juni (1,00%)

Bidrag til fællesudgifter, grundfond og tagfond forhøjes med nettoprisindekset iht. tidligere generalforsamlingsbeslutning, hvilket indebærer en stigning på 1,00% pr. 1.11.2013 svarende til samlet kr. 0,14 pr. fordelingstal pr. md.

Afstemning

Budgettet blev efter forslagsbehandlingerne vedtaget med den tilføjelse, at budgettet korrigeres iht. vedtagelsen af forslag 2 om "overførsel af driftsudgifter til varmeregnskab".

Bestyrelsen har gjort korrigeret budget tilgængeligt via hjemmesiden.

5. VALG AF BESTYRELSESMEDLEMMER

Anja Morell 98 st. mf. blev valgt for 2 år
Christian Buchwald 102 2. th. blev valgt for 2 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

2. suppleant Susanne K. Andersen, 82 st. tv. - valgt for 2 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 10 forslag, hvoraf 4 var medlemsforslag og 6 var bestyrelsesforslag.

1. Forslag vedr. efterreparationsfond (bestyrelsen) - afvist.

Bestyrelsen vurderede op til generalforsamlingen, at der var behov for at gøre markant opmærksom på en fremtidig udgiftspost for de fleste lejligheder forbundet med udskiftning af vandrør og evt. faldstammer. Denne udgiftsposts størrelse er afhængig af forholdene i den enkelte lejlighed, er individuel og afholdes ikke af ejerforeningen.

Forslaget blev drøftet og derefter nedstemt.

Forslaget blev nedstemt med 18 nej-stemmer (heraf 1 ved fuldmagt) og 6 ja-stemmer (heraf 1 ved fuldmagt). 4 stemte blankt.

Bestyrelsen opfordrer hermed til, at den enkelte selv sparer op til de individuelle efterreparationer, som vil komme i forbindelse med et vandrørsprojekt, som forventes iværksat om ca. 3 år.

2. Forslag om overførsel af visse driftsudgifter til varmeregnskab (medlem) - vedtaget

Forslagsstilleren præsenterede forslaget. Efter hans opfattelse har ejerforeningen hidtil administreret drifts- og varmeregnskabet i strid med bl.a. vedtægterne og diverse love. Han påpegede at vedtægternes §17 foreskriver, at alle udgifter til vedligeholdelse af varmeanlægget skal afregnes via varmeregnskabet.

Forslagsstillerens forslag om fordelingen af udgifterne efter enhedspris under varmeregnskabet affødte en del diskussion.

Der blev givet udtryk for, at det var uretfærdigt for de små lejligheder, at de skulle bære en større andel af udgifterne end hidtil. Forslagsstilleren mente imidlertid ikke, at kunne finde argumenter for en differentieret udgift blandt lejlighederne og fastholdt, at en enhedspris efter hans opfattelse var mest fair.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning, men resultatet var uklart i forhold til de stemmeberettigedes fordelingstal. Der blev derfor iværksat en skriftlig afstemning, som resulterede i, at forslaget blev vedtaget med 1.446 ja-stemmer mod 1.157 nej-stemmer efter fordelings-tal.

Driftsbudgettet for 2013/14 korrigeres i overensstemmelse med forslaget, fællesbidrag nedsættes med kr. 0,68 pr. fordelingstal pr. md. og acontobidraget for varme stiger pr. 1.11.2013 med kr. 70 for alle medlemmer.

3. Forslag om ændring af husorden – udbetaling via ejerforeningen (bestyrelse) - vedtaget

Forslaget omhandlede regler for udbetaling, samt forbud mod modregninger fra medlemmernes side.

Enkelte af de fremmødte mente, at bestyrelsen burde udbetale kontant.

Bestyrelsen fandt ikke denne løsning tilstrækkelig sikker, da det kunne komme til at dreje sig om mange tusinde kroner, som skulle hæves og fordeles.

En enkelt fremmødt ønskede, at foreningen skulle lave modregning i fællesydelse.

Henrik forklarede den pågældende, at det ville blive administrativt meget besværligt.

Den fremmødte var ligeglad med, om det var besværligt eller ej, idet han bl.a. mente, at det var det, han allerede betalte administratoren for.

Såfremt en ejer ikke fremsender eller afleverer sit kontonummer til foreningen, vil der ikke længere kunne udbetales tilgodehavender. Beløbet vil fremgå i en post i regnskabet, som hedder "uafhængte midler", indtil ejer oplyser sit kontonummer. Efter 3 år forældes kravet dog og tilfalder foreningen.

Forslaget blev vedtaget med 27 stemmer for (2 ved fuldmagt) og 1 stemme imod.

4. Forslag vedr. kvittering for varmeaflysning (medlem) - afvist

Forslaget omhandlede et ønske om, at der blev udarbejdet og afleveret en kvittering for varme i forbindelse med vandaflæsningen.

Forslagsstilleren var af den opfattelse, at man ikke kan stole på digitale målere og, at forbrugeren umyndiggøres i relation til aflæsningsfirmaet. Det blev underbygget af henvisninger til, at der i andre bebyggelser var konstateret fejl i forbindelse med digitale målere.

Formanden tilkendegav, at bestyrelsen havde kommenteret forslaget og ikke kunne anbefale forslaget, da en kvittering efter bestyrelsens opfattelse ikke øger beboerens retssikkerhed yderligere. Hun opfordrede forlagsstilleren til, at aflæse sine målere selv - evt. med bistand og meget gerne med billeddokumentation - og sammenligne disse med vand- og varmeregnskabet tal, når dette foreligger.

Forslaget blev nedstemt med 3 stemmer for (0 ved fuldmagt) og 11 imod (1 ved fuldmagt). 14 undlod at stemme.

Bestyrelsen har taget til efterretning, at der blandt nogle af de fremmødte var et ønske om, at få en eller anden form for kvittering af de aflæste tal (varme/vand). Det vil derfor blive udmeldt, såfremt Minol stiller faciliteter til rådighed fremadrettet for den enkelte forbruger.

5. Forslag om ståldøre/-karme (medlem) – delvist vedtaget (afventer)

Forslaget omhandlede et ønske om at få tilladelse til isætning af ståldør m/stålkarm, samt at få tilladelse til at placere en ringeklokke i opgangsvæggen.

Der var lidt drøftelser omkring, hvorfor ringeklokken ikke kunne monteres i karmen som på de øvrige døre i bebyggelsen.

Forslagsstilleren oplyste hertil, at normen i dag er, at elektriske installationer ikke monteres i dør/karm men for sig selv.

Bestyrelsen tilkendegav, at de ikke have noget at indvende mod ståldøre/-karme men fandt, at det er nødvendigt, at der fastlægges fælles standarder for montering for at opretholde et ensartet udseende i vore opgange.

Forslaget blev delt i to.

Første forslag gik på om det er tilladt at montere en ståldør/karm:

Forslaget blev vedtaget for så vidt tilladelse til at montere ståldøre/-karm med 12 stemmer for, og 8 imod (heraf 1 ved fuldmagt) og 8 stemte ikke.

Tilladelse kan dog først udstedes, når generalforsamlingen har vedtaget fælles standarder.

21 stemte ja for at generalforsamlingen skal vedtage retningslinjer inden montering kan tillades. Resten undlod at stemme.

6. Forslag om ændring af husorden/haveregulativ – hegnsfarve ændres (medlem) - afvist

Forslagsstilleren fremlagde sit forslag og begrundede det med, at der allerede er en lang række farvenuancer i foreningen.

Bestyrelsen tog afstand til forslaget, idet antallet af farvevarianter ved vedtagelse bare ville stige yderligere.

Forslaget blev nedstemt med 3 stemmer for (0 ved fuldmagt) og 20 imod (heraf 1 ved fuldmagt).

7. Forslag om ændring af husorden/haveregulativ – overtagelse af misligholdte haver (bestyrelse) - vedtaget

Forslaget omhandlede en stramning af ejerforeningens sanktionsmuligheder overfor lejlighedsejere med en misligholdt have. Bestyrelsen oplever, at de pågældende ejere ikke ønsker at respektere haveregulativet og, at det medfører uforholdsvist meget administrationsarbejde uden effekt på haverne.

Bestemmelsen bemyndiger bestyrelsen til at ophæve den generelle varslingsfrist på 14 dage ifølge haveregulativet. Bestyrelsen bemyndiges til at vurdere behovet og umiddelbart iværksætte udbedringsarbejder i de pågældende haver for ejers regning.

Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for (1 ved fuldmagt) og 3 imod (heraf 0 ved fuldmagt). 9 undlod at stemme.

8. Forslag om ændring af husorden/haveregulativ – part i sag om havehegn (bestyrelse) - vedtaget

Forslaget omhandlede bestyrelsens muligheder for at indtræde som part i en sag mellem naboer om udskiftning af hegn.

Desværre oplever vi, at nogle naboer ikke kan komme til enighed om en udskiftning af hegn mellem haver, prisen på denne og opsætning uanset hvor indlysende behovet end måtte være. Denne bestemmelse bemyndiger bestyrelsen til at træffe afgørelser i sager af denne karakter og evt. indtræde som part ved inddrivelse af tilgodehavende fra den ene part.

Forslaget blev vedtaget med 19 stemmer for (2 ved fuldmagt) og 1 imod. 8 undlod at stemme.

9. Forslag om ændring af husorden/haveregulativ – præcisering af haveregulativ (bestyrelse) - vedtaget

Forslaget omhandlede en præcisering af, at haveregulativets bestemmelser om ansvar for overholdelse af regulativets bestemmelser altid er lejlighedsejerens, uanset om lejligheden er udlejet eller ej.

Forslaget blev vedtaget med 22 stemmer for (0 ved fuldmagt) og 1 imod (ved fuldmagt). Resten 5 undlod at stemme.

10. Forslag om ændring af husorden/haveregulativ – krav til udlejere (bestyrelse) - vedtaget

Forslaget omhandlede udlejerens ansvar overfor foreningen i relation til deres lejere.

Forslaget præciserer, at udlejer bl.a. er ansvarlig for instruktion af lejere i foreningens forhold herunder husorden, haveregulativ, affaldsregulativ, at forevise nye lejere de til foreningen hørende faciliteter, samt at udlevere de til foreningen hørende nøgler.

Såfremt udlejer ikke senest pr. indflytningsdato for hver udlejningsperiode på eget initiativ har bekræftet overfor ejerforeningen, at nærmere fastlagte krav er opfyldt, påtager ejerforeningen sig denne opgave for udlejers regning.

Bestyrelsen fastlægger nærmere krav til udlejer og ejerforeningens gebyr for evt. udførelse af instruktion af lejer.

Det blev foreslået, at bestyrelsen påtog sig instruktionsarbejdet som en naturlig del af bestyrelsens øvrige arbejde.

Bestyrelsen fandt, at det er udlejers ansvar og, at bestyrelsen ikke kunne se det naturlige i at påtage sig det ansvar.

Forslaget blev vedtaget med 24 stemmer for (0 ved fuldmagt) og 1 imod (ved fuldmagt). 3 undlod at stemme.

11. EVENTUELT

Et medlem var utilfreds med gårdmandens ageren ifm en barnevogn i opgangen. Hun var blevet overfuset af en person, der ikke mente vedkommende var underlagt reglerne her i ejendommen omkring forbud mod barnevogne og lignende i opgangene, da hun havde påtalt forholdet overfor ham. Hun havde herefter henvendt sig til gårdmanden for at få sagen bragt i orden.

Bestyrelsen bad alle, der har en berettiget klage om at indgive den til bestyrelsen og IKKE til gårdmanden. Gårdmanden skal så vidt muligt ikke i konflikt med beboere uanset, hvor berettiget det måtte være. Gårdmanden observerer, dokumenterer og melder tilbage til administrationen/bestyrelsen, som herefter håndterer sagen. Gårdmanden skal ikke "smide, hvad han har i hænderne" undtagen, hvis det er et alvorligt og akut problem, der påpeges.

Et medlem gav udtryk for at den nuværende TV-pakke ikke var tilstrækkelig og ønskede den ændret.

Det blev påpeget, at han kunne købe/leje en boks hos YouSee og derefter se de ønskede kanaler. Han påstod, at boksene ikke duede i hans lejlighed, da han allerede havde prøvet adskillige. Andre kunne oplyse, at de virkede upåklageligt hos dem.

Et medlem gav udtryk for, at birketræet ud for opgang 78 på havesiden var generende, da det svinede og hindrede udsigten til pergolaen.

Han blev opfordret til at beskære sine egne planter for at øge udsynet fra sin have. Derudover var der bred opbakning til, at træet skulle bevares.

Formanden rundede mødet af med at opfordre de fremmødte til at tage nogle gratis æbler fra foreningens æbletræer med hjem.

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

Ejerforeningen "Lindevang 7cæ"
Lindevangshusene 98, kld.
2630 Taastrup

Mødet sluttede kl. 22:25.

Hanne Marcussen

Hanne Marcussen
Formand og referent

Marianne Wittenkamp

Marianne Wittenkamp
Dirigent