
REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2016

Den ordinære generalforsamling 2016 blev afholdt på Borgerskolen lokale 304, mandag den 26. september 2016 kl. 19:00.

Der var i alt fremmødt 19 stemmeberettigede (efter fordelingstal 2070) inkl. bestyrelsen. Der forelå ingen fuldmagter til årets generalforsamling.

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 2015/2016

Formand Hanne Marcussen henviste til den udsendte årsberetning og fremhævede især arbejdet omkring ansættelse af den nye gårdmand.

Derudover berettede hun kort om de vedligeholdelsesarbejder, der er udført i umiddelbar forlængelse af regnskabsåret 2015/16, herunder udskiftning af 2 vejbrønde riste på parkeringspladsen på henholdsvis syd- og nordsiden, udskiftning af 3 defekte tagbrønde, som gav vandindtrængning i kældre, udbedring af kendte tagskader samt cykeloprydning. Alle vedligeholdelsesarbejder blev udført for midler fra regnskabsårets overskud og/eller tidligere hensættelser til formålet.

Endvidere orienterede hun om de hovedopgaver, som den afgående bestyrelse havde i kikkerten for det kommende bestyrelsesår, herunder

- Udarbejdelse af en ny vedligeholdelsesplan
- Ny asfalt på parkeringspladser, som afventer HB-medlemmers accept
- Droneundersøgelse af taget
- Indledende arbejde til gennemførelse af vandrørsprojekt (såfremt der er ressourcer)

Til sidst takkede hun den tidligere gårdmand Henning Wismann velvilligheden til at fortsætte ansættelsen indtil ny gårdmand var på plads og for overdragelse af arbejdsopgaver.

Der blev stillet spørgsmål til, hvad tagfondens midler påtænkes anvendt til.

Formanden oplyste, at opsparingen påtænkes anvendt til delfinansiering af en totaludskiftning af taget, når det bliver nødvendigt. Der er ikke sat årstal på, hvornår taget skal skiftes, men andre bebyggelser i området har allerede udskiftet deres. Det er en løbende vurdering af, om vedligeholdelsesudgifterne er rimelige eller ej.

I forlængelse heraf blev der spurgt til, hvor mange penge, der blev brugt på tagreparationer. Formanden oplyste, at der af årets overskud var hensat kr. 45.000 til tagreparationer. Der blev udført reparationer for kr. 41.380 i august 2016. Derudover har bestyrelsen drøftet muligheden for at gennemføre en droneundersøgelse af taget i foråret 2017, hvis der er mistanke om skader efter efterårets/vinterens vejrlig.

Der blev stillet spørgsmål til, om faldstammerne snart skulle udskiftes.

Formanden oplyste, at den nuværende vedligeholdelsesplan ikke omfatter totaludskiftning af faldstammer. Bestyrelsen finder det naturligt, at inddrage evt. udskiftning af faldstammer i projektet omkring totaludskiftning af vandrør. Derudover gjorde hun opmærksom på, at brud på faldstammer naturligvis skal rapporteres til bestyrelsen, som vil vurdere skadens omfang og foretage en fornuftig udbedring heraf.

2.2 GODKENDELSE AF REGNSKAB 2015/2016

Årsregnskabet for 2015/2016 blev fremlagt af kasserer Jan Nielsen.

Regnskabet viser et overskud på kr. 206.423 og en balance på kr. 9.336.420.

Resultatopgørelsen. Overskuddet på kr. 206.000 er kr. 186.000 højere end budgetteret.

Afvigelsen skyldes både forhold på indtægtssiden og udgiftssiden:

Indtægterne var ca. 100.000 højere end budgetteret, fordi

- Vi underbudgetterer indtægter forbundet med beboerudskiftninger.
- Renteindtægterne var underbudgetteret med ca. 18.000.
- En større forsikringserstatning fra den stjålne plæneklipper

Udgifterne var samlet set ca. 88.000 mindre end budgetteret. Hovedårsagerne var

- En overbudgettering af vedligeholdelsesudgifter
- Mindre lønudgift end budgetteret

Kassereren foreslog, at revisor assisterer med opstilling af årsregnskabet for 2016/17 i lighed med årsregnskabet for 2015/16.

Regnskabet for 2015/16 blev godkendt uden kommentarer fra generalforsamlingen.

2.3 GODKENDELSE AF BUDGET

Kasserer Jan Nielsen gennemgik bestyrelsens forslag til budgetter 2016/17, som derefter blev godkendt.

Driftsbudgettet

Der er overordnet budgetteret med indtægter på kr. 655.000 og udgifter på kr. 735.000. Underskuddet på kr. 80.000 fremkommer pga. behovet for at få udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan.

Derudover oplystes, at bestyrelsen i størst muligt omfang ville anvende allerede hensatte midler til særlige formål, herunder til bygnings- og udendørs vedligeholdelse. I tilknytning til driftsbudgettet var fremsendt en opgørelse over påtænkte anvendelse af hensatte midler.

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens forslag om at nedsætte fællesudgiften fra kr. 5,26 pr. fordelingstal pr. md. til kr. 4,16 pr. fordelingstal pr. md., idet kassereren samtidig gjorde opmærksom på, at bestyrelsen fremover vil stille forslag om beløbsændringer, som er bedre i overensstemmelse med de forventede udgifter.

Budget grundfond

Det er bestyrelsens opfattelse, at opsparingen i grundfonden har nået et niveau, som nogenlunde modsvarer af de planlagte udgifter til kendte større vedligeholdelsesarbejder.

Derfor foreslog bestyrelsen at nedsætte opsparingen i grundfonden fra kr. 6,16 pr. fordelingstal pr. md. til kr. 2,10 pr. fordelingstal pr. md.

En ny vedligeholdelsesplan vil muligvis kræve en ændret opsparing, men bestyrelsen foreslog at afvente denne.

Generalforsamlingen godkendte nedsættelsen.

Budget tagfond

I forlængelse af nedsættelsen af opsparingen i grundfonden fandt bestyrelsen det naturligt at foreslå en forhøjelse af bidraget til tagfonden, da den hidtidige opsparing kun delvist kunne finansiere et nyt tag.

Bestyrelsen foreslog derfor en forhøjelse på kr. 1,00 pr. fordelingstal pr. md fra kr. 2,15 til kr. 3,15 pr. fordelingstal pr. md.

Opsparingen forventes fortsat ikke at kunne finansiere en totaludskiftning inden for de nærmeste år, men da vedtægterne muliggør optagelse af lån foreslog bestyrelsen, at resten finansieres via lån.

Generalforsamlingen godkendte forhøjelsen.

Vaskeri

Der er et mindre underskud på vaskeriregnskabet, som forventes udlignet over de nærmeste år ved en fastholdelse af de hidtil gældende priser.

Prisen for brug af vaskeri fastholdes:

Vasketur kr. 20

Tørretumbler enhedspris 1 kr. pr. 2 minutters tørretid

3. VALG AF NY FORMAND

Ikke aktuelt

4. VALG AF BESTYRELSESMEDLEMMER

Martin Rasmussen og Lisbet Steffensen var begge på valg og ønskede ikke at genopstille til bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslog 1. suppleant Jan Gade som nyt bestyrelsesmedlem.

Der var ikke øvrige deltagere på generalforsamlingen, der ønskede at lade sig opstille.

Jan Gade præsenterede kort sig selv og blev derefter valgt for en 2-årig periode.

5. VALG AF SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

Lisbet Steffensen modtog herefter valg til posten som 1. suppleant for 2 år.

6. VALG AF HOVEDBESTYRELSESMEDLEMMER

Valg overlades til bestyrelsen.

7. VALG AF REVISOR

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

8. INDKOMNE FORSLAG

Forslag til markise.

Dirigenten beklagede over for forslagsstiller, at det fremsatte forslag ikke kunne behandles af generalforsamlingen, da vedtægterne ikke tillader opsætning af markiser.

Forslagsstiller blev opfordret til at udarbejde et konkret forslag til nødvendige vedtægtsændringer, samt at specificere sit forslag nærmere mht. et detaljeret regelsæt for markiser, prisniveau o.a. relevant.

9. EVENTUELT

Emnet omkring markiser fortsatte under dette punkt, idet forslagsstiller stod uforstående overfor, hvorfor man ikke måtte sætte markiser op, hvis man selv betalte og, at man i øvrigt i naboforeningerne gerne måtte.

Svaret på dette spørgsmål er, at vedtægterne fastlægger, at selve bygningen tilhører foreningens fælles bestanddele, som det enkelte medlem ikke må foretage indgreb i – jf. vedtægtens §19 jf. §2.

Det blev videre drøftet, om markiser kunne forsikres individuelt via en indboforsikring. Et forsikringskyndigt medlem kunne oplyse, at en indboforsikring ikke kunne omfatte en markise. Markiser ville være omfattet af bygningsforsikringen, som er tegnet af foreningen. Der må påregnes en stigning i forsikringspræmien, hvis omfanget af forsikringsberettigede elementer øges.

Nogle mente, at markiseejere bare kunne betale merprisen på fx forsikring eller andre merudgifter for foreningen. Hertil var svaret, at ejerlejlighedsloven og dertilhørende regler og retspraksis ikke som udgangspunkt tillader ejerforeningen at fastsætte faste individuelle merpriser for enkelte lejligheder. Derfor vil merudgifter hertil være et fælles anliggende.

Det kom frem, at der eksisterede en opfattelse af, at det var bestyrelsen, som bestemte, hvad der gælder/ikke gælder af regler i ejerforeningen.

Hertil var svaret, at bestyrelsens hovedopgave er at varetage medlemmernes interesser – jf. vedtægtens §2 jf. §10.

Ud over gældende lovgivning på området, som skal efterleves, har medlemmerne af foreningen på generalforsamlinger gennem tiderne fastlagt deres specifikke interesser i de regelsæt, der gælder for ejerforeningen. Bestyrelsens rolle er bl.a. at tolke reglerne og påtale forhold, som ikke er i overensstemmelse med reglerne.

Et medlem ønskede at sikre sig, at der ikke gælder specifikke regler for udskiftning af køkkenet – herunder flytning af en radiator.

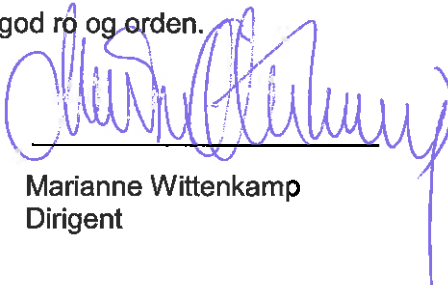
Formanden oplyste, at der ikke er fastlagt specifikke regler for køkkener. Dog skal man være opmærksom på, at bl.a. bygningsreglementet indeholder regler for ændringer til vægkonstruktioner. Såfremt radiator skal udskiftes, skal aftale herom indgås med ejerforeningen dels omkring afbrydelse af vand dels omkring udskiftning af måler.

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

Mødet sluttede kl. 19:45



Hanne Marcussen
Formand og referent



Marianne Wittenkamp
Dirigent