
REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2017

Formand Hanne Marcussen bød velkommen til dette års generalforsamling, som blev afholdt mandag den 25. september 2017 kl. 19:00 på Borgerskolen lokale 304,

Der var i alt fremmødt 19 stemmeberettigede (efter fordelingstal 2111 inkl. bestyrelsen). Derudover havde bestyrelsen modtaget 2 fuldmagter (efter fordelingstal 202), hvoraf 1 fuldmagt omhandlede 2 forslag (vedtægtsændringer vedr. vedligeholdelse og forhøjelse af sikkerhed) og 1 fuldmagt omhandlede forslag 1-4.

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 2016/17

Formand Hanne Marcussen henviste til den udsendte årsberetning og fremhævede de primære opgaver for bestyrelsen i det forgangne regnskabsår.

En af de primære opgaver har været at få sat gang i et rørprojekt. Foreningen har haft en del rørbrud i de sidste par år, og i år har der været specielt mange. Det er primært gået ud over vore hovedforsyningsrør, hvor der har været fortaget reparationer over flere omgange, da nogle reparationer giver følgeskader pga. tæring. Derudover har der været flere henvendelser om defekte faldstammer. Bestyrelsen vurderer ikke, at en løbende udskiftning er rentabel eller hensigtsmæssig, hvorfor en totaludskiftning giver en mere ensartet løsning på sigt. Endvidere har ejerforeningen en relativ stor opsparring, hvor vi ingen renter får eller negative renter. Så der kan være en ide i at få gang i projekt rørudskiftning nu. Bestyrelsen er bygherre på projektet, og som bygherre har vi det overordnede ansvar. Bestyrelsen vurderer, at det er nødvendigt med en rådgiver til at styre projektet, da vi hverken har tilstrækkeligt projektstyringserfaring, teknisk indsigt eller vil være kunne tilstede i dagtimerne, når først alle håndværkere rykker ind.

Bestyrelsen har afholdt møder med 3 forskellige rådgivere for at afstemme forventninger til hinanden og for indhentning af tilbud. En rådgiver er foreløbig udvalgt til at udarbejde et totalbudget, som skal give et økonomisk overblik over omkostningerne forbundet med udskiftningen.

Rådgiveren har sendt os et udkast til totalbudget, men pga. vort respektive arbejde og projekter for ejerforeningen, har vi endnu ikke haft tid til at gennemgå udkastet i dybden. Generalforsamlingen vil blive forelagt materialet senere på året, når budgettet er gennemgået. Generalforsamlingen skal tilkendegive sin mening om projektet, de økonomiske aspekter og godkende en evt. fortsættelse af projektet.

Sideløbende er der blevet lavet en ny vedligeholdelsesplan for 10 år, som giver bestyrelsen samt nuværende og fremtidige medlemmer af vor ejerforening et overblik over de vedligeholdelsesmæssige opgaver, som ligger. Planen vil give os mulighed for at få foretaget en fornuftigt opsparring og prioritering af opgaverne. Planen er endnu ikke helt færdig, men vil blive præsenteret for generalforsamlingen senere på året.

Formanden oplyste endvidere om de udfordringer, som regeringen med et nyt lovforslag har pålagt ejere af et sløjfeanlæg og som træder i kraft pr 1.1.2018. Vi skal som ejer af et fællesanlæg med fælles TV programforsyning sikre, at husstande efter anmodning kan fritages for tilslutning til og betaling til den fælles TV programforsyning i anlægget. Det er ikke muligt at frakoble enkelte medlemmer i dag. Bestyrelsen har været i dialog med YouSee for at finde en løsning, men de har ikke ønsket at hjælpe os med at finde en løsning på det nuværende sløjfeanlæg, om enten kryptering af betalingskanaler fra grundpakken, eller plombering af enkelte antennestik. I stedet har de tilbudt os en kollektiv løsning med et nyt antennestikledningsnet med en bindingsperiode på 7 år. Emnet vil blive behandlet senere under forslag.

Nybyggeriet ved Lindehaven har givet nogle udfordringer for vore medlemmer, da håndværkere har brugt foreningens parkeringspladser. Kommunen har givet tilladelse til at udvide byggeriet fra oprindeligt 38 lejligheder til nu 40 på bekostning af antallet parkeringspladser, da de nu har 1,25 i stedet for 1,5 parkeringsplads pr lejlighed. Bestyrelsen håber selvfølgelig, at vore nye naboer respekterer vore parkeringspladser, og vil også forsøge at gå i dialog med boligelskabet, såfremt det skulle blive et problem. Alternativt kan det blive nødvendigt med en parkeringsordning, som bliver behandlet nærmere under forslag.

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

- Rørprojekt. Der skal arbejdes videre med opgaven
- Antennesituation. Der skal arbejdes videre med den løsning, som generalforsamlingen vælger. Se mere under forslag til denne generalforsamling.
- Der skal laves en ny energimærkning. Den eksisterende udløber februar 2018
- 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 og dermed levetidsforlænge taget
- Asfalt. Vi håber stadig på en dialog med HB om et samarbejde omkring udskiftning af asfalt på parkeringsarealerne

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

2.2 GODKENDELSE AF REGNSKAB 2016/17

Årsregnskabet for 2016/2017 blev fremlagt af kasserer Jan Nielsen.

Regnskabet viser et overskud på kr. 40.993 og en balance på kr. 10.029.882.

Resultatopgørelsen. Overskuddet på kr. 40.993 er højere end budgetteret, da vi havde budgetteret med et underskud på kr. 80.254.

Afvigelsen skyldes både forhold på indtægtssiden og udgiftssiden:

Indtægterne

- Øgede indtægter i forbindelse med ejerskifter, dvs. gebyrer opkrævet ejendomsmæglere og indmeldelsesgebyrer ca. kr. 5.000.

Udgifterne var mindre. Hovedårsagerne var

- Der blev budgetteret med en ny vedligeholdelsesplan og ekstern hjælp med en forventet udgift på kr. 105.000. Udgift til ny vedligeholdelsesplan afholdes først i regnskabsåret 2017/18 og er derfor ikke med i regnskabet. Der blev desuden ikke afholdt udgifter til ekstern hjælp, som budgetteret.
- Lønudgifter er kr. 25.000 højere end budgetteret pga. hensættelse til skyldige feriepenge.

- Renovation er kr. 4.000 mindre
- Revision: En øget udgift på ca. kr. 6.000, som vedrører tidligere år.

Kassereren foreslog, at revisor assisterer med opstilling af årsregnskabet for 2017/18 i lighed med årsregnskabet for 2016/17.

Kassereren forklarede desuden en ændret regnskabspraksis. Antennefond og vaskerifond har tidligere været klassificeret som egenkapital og er nu ændret til tilgodehavende/gæld, fordi de faktiske udgifter betales af medlemmerne.

Kun anlægsaktiver over kr. 5.000 medtages fremover i regnskabsnote som materielle anlægsaktiver. Dette for at reducere listen over materielle anlægsaktiver til de væsentlige. Bestyrelsen foreslår, at overskuddet overføres til grundfonden.

Regnskabet for 2016/17 blev godkendt uden kommentarer fra generalforsamlingen.

2.3 GODKENDELSE AF BUDGET

Kasserer Jan Nielsen gennemgik bestyrelsens forslag til budgetter 2017/18, som derefter blev godkendt.

Driftsbudgettet

Der er overordnet budgetteret med indtægter på kr. 660.885 og udgifter på kr. 650.000. Det budgetteret overskud på kr. 10.385 skyldes renteindtægter, som tilskrives grundfonden.

I tilknytning til driftsbudgettet var vedlagt en opgørelse over påtænkte anvendelse af hensatte midler.

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens forslag om at hæve fællesudgiften fra kr. 4,16 pr. fordelingstal pr. md. til kr. 5,26 pr. fordelingstal pr. md. Forhøjelse skyldes, at der i regnskabsåret 2016/17 blev anvendt flere hensættelser til dækning af bl.a. vedligeholdelsesudgifter.

Budget grundfond

Bestyrelsen foreslår, at bidrag til grundfond indeksreguleres. En evt. korrektion af bidraget afventer færdiggørelsen af oplægget vedr. rørprojekt og bestyrelsens behandling af vedligeholdelsesplan.

Derfor foreslog bestyrelsen, at grundfonden indeksreguleres fra kr. 2,10 pr. fordelingstal pr. md. til kr. 2,11 pr. fordelingstal pr. md.

Generalforsamlingen godkendte indeksreguleringen.

Budget tagfond

Bestyrelsen foreslog en indeksregulering af tagfonden fra kr. 3,15 pr. fordelingstal pr. md til kr. 3,17 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 søges finansieret via lån.

Generalforsamlingen godkendte indeksreguleringen.

Vaskeri

Der er et mindre overskud på vaskeriregnskabet på kr. 2.369.

Prisen for brug af vaskeri fastholdes:

Vasketur kr. 20
Tørretumbler enhedspris 1 kr. pr. 2 minutters tørretid

3. VALG AF NY FORMAND

Hanne Marcussen 92 st. tv var på valg i år og modtog genvalg. Der var ikke øvrige fremmødte på generalforsamlingen, der ønskede at stille op til posten. Hun blev derfor genvalgt for en 2-årig periode.

4. VALG AF BESTYRELSESMEDLEMMER

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

1 bestyrelsespost for 1 år blev ikke besat.

Den 5. post lod sig ikke umiddelbart besætte, men da bestyrelsen er beslutningsdygtige med kun 4 medlemmer, gik dirigenten videre til næste punkt på dagsordenen.

5. VALG AF SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

Tina Hansen 94 2 th, 2 suppleant var på valg og modtog ikke genvalg.
Kurt Larsen 98 st th blev valgt som 2. suppleant for 2 år.

6. VALG AF HOVEDBESTYRELSESMEDLEMMER

Valg overlades til bestyrelsen.

Der blev spurgt ind til, hvad en hovedbestyrelse er, og formanden forklarede at hovedbestyrelsen består af 4 ejerforeninger 7EÆ, 7EØ, 7EZ, og 7A, som driver containerhuset og den fælles boldbane i fællesskab. Derudover er der 2 møder om året, hvor hovedbestyrelsen mødes og drøfter ting af fælles interesser, som f.eks. asfalt, gårdmænd etc.

7. VALG AF REVISOR

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

8. INDKOMNE FORSLAG

Forslag 1 - bestyrelsen bemyndiges til evt. etablering af parkeringsordning på syd parkeringspladsen.

Bestyrelsen understregede, at det, generalforsamlingen skulle stemme om, var, om bestyrelsen kunne bemyndiges til at indgå en parkeringsaftale på syd parkeringspladsen fra 98-100 med et parkeringsselskab, såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt aht. egne beboeres parkeringsmuligheder.

Nordsiden, som går fra 76-82, var ikke medtaget i forslaget. Grunden hertil var, at dette ville kræve et samarbejde med de øvrige naboforeninger, hvilket tidsmæssigt ikke var muligt forud for denne generalforsamling.

Bestyrelsen vurderer, at antallet af parkeringspladser for beboerne i de nye lejeboliger er for få, og nogle af dem er placeret uhensigtsmæssigt for beboerne i Lindehaven. Bestyrelsen vil tage kontakt til udlejer/boligforening, når det vurderes, at et problem med fremmedparkering opstår. Hvis dette mod forventning ikke løser problemet, ønsker bestyrelsen at indgå en aftale med et parkeringsselskab.

Udgangspunktet er, at parkeringsselskabet vil afholde alle udgifter til opsætning af skilte. Til gengæld får de indtægterne fra parkeringsafgiften. Ejerforeningen skal alene sørge for en opmaling af alle parkeringsbåse og en adskillelse mellem vor matrikel og naboforeningens.

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal
Ja	18	1984
Nej	1	101
Blank	2	228

Forslag 2 – præcisering af vedtægt §20 – vedligeholdelse

I forbindelse med det indledende arbejde med rådgivende ingeniører omkring "projekt udskiftning af rør" blev bestyrelsen gjort bekendt med, at det er vigtigt, at vedtægten er tydelig omkring henholdsvis medlemmernes og ejerforeningens forpligtelser ved vedligeholdelsesarbejder på fællesinstallationer.

Ved arbejdet er der taget udgangspunkt i normalvedtægten, standardvedtægter for ejerforeninger udarbejdet af administrationselskaber af ejendomme, samt en række ejerforeningsvedtægter fundet på nettet, og den praksis, som har været anvendt i ejerforeningen i årevis.

Forud for drøftelse og afstemning havde bestyrelsen nogle korrektioner til det fremsendte materiale:

Korrektion: §19. Forpligtelser (- afsnit 6 udgår og erstattes af §20 stk. 2h) og ikke 2g.

Korrektion: §20 stk. 2 medlemmets vedligeholdelsespligt, punkt b, 2. sætning:

Fremsendt tekst: "Vinduer, rammer og karme m.v. skal være hvide og af samme dimension og udseende som de øvrige vinduer i ejendommen"

Ny tekst lyder: "*Vinduer, rammer m.v. skal være hvide og af samme dimension og udseende som de øvrige vinduer i ejendommen. "*

Korrektion: §20 stk. 2, f) sidste sætning i 1. afsnit:

Fremsendt tekst: "Bestyrelsen kan kræve sådant udstyr demonteret, såfremt skriftlig samtykke ikke forevises på forlangende"

Ny tekst lyder: "*Bestyrelsen kan kræve sådant udstyr demonteret, såfremt skriftlig samtykke fra nuværende eller tidligere bestyrelse ikke forevises på forlangende. "*

Korrektion §20 stk. 2 f) 2. afsnit, 1. sætning:

Fremsendt tekst: "Medlemmet er ikke berettiget til at inddække vandrør uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke"

Ny tekst lyder: "*Medlemmet er ikke berettiget til at inddække vandrør omfattende af ejerforeningens vedligeholdelsespligt uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke. "*

Korrektion §20 stk. 2 afsnit j, 3. sætning:

Fremsendt tekst: "Medlemmet er forpligtet til at holde andre medlemmer skadesløse ved f.eks. at reetablere loft efter tilslutning af rør"

Ny tekst: " Medlemmet er forpligtet til at holde andre medlemmer skadesløse i sædvanligt og rimeligt omfang ved f.eks. at reetablere loft efter tilslutning af rør. Evt. tvister mellem parterne afgøres af bestyrelsen. "

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal
Ja	18	2009
Nej	0	0
Blank	3	304

Forslag 3 – TV og internet – ombygning af nuværende antennenetværk

Fra og med 1.1.2018 skal ejerforeninger, som ejer af fællesantenneanlæg med fælles TV-programforsyning, sikre, at husstande efter anmodning kan fritages for tilslutning til og betaling for den fælles TV-programforsyning i anlægget.

Da det nuværende netværk, er et sløjfeanlæg, hvor alle lejligheder er serielt forbundet, indebærer dette, at den enkelte lejlighed ikke umiddelbart kan frakobles uden, at dette påvirker andre lejligheder i netværket. Ejerforeningen har aktuelt en aftale med YouSee om en kollektiv grundpakke + "BlandSelv" til 99 lejligheder. YouSee har direkte adspurgt ikke oplyst om deres muligheder for at plumbere lejligheder, som ønsker fritagelse eller kode alle betalingskanaler i grundpakken.

Bestyrelsen foreslår derfor, at kontrakten med YouSee bringes til ophør med udgangen af september 2018 og, at der tilsluttes en antenne til vort sløjfeanlæg, som modtager alle kanaler distribueret via Boxer.

Forslag 3.1 - YouSee's kontrakt opsiges og erstattes af Boxer TV, samt nedlæggelse af sløjfenetværk op til afstemning årligt:

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal
Ja	19	2085
Nej	0	0
Blank	2	228

Forslag 3.2 – Etablering af stikledningsanlæg

Bestyrelsen havde foreslået, at der som supplement til det nuværende sløjfe-netværk blev etableret et hurtigt, billigt, og fremtidssikret netværk tilsluttet internettet, som bl.a. kan anvendes til streaming af TV.

Forslag 3.2.1 Etablering af et netværk tilsluttet fibernet:

Bestyrelsen foreslår, at der etableres et stikledningsanlæg tilsluttet internettet og, at etableringsudgifterne afskrives over 5 år – ca. kr. 60 pr måned pr. lejlighed over antenneregnskabet:

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal
Ja	19	2085
Nej	0	0
Blank	2	228

Forslag 3.2.2 – Kollektiv aftale om internet

Bestyrelsen havde foreslået, at ejerforeningen indgår en kollektiv internet-aftale for foreløbig 3 år, som betyder, at samtlige lejligheder kan modtage internet via stik i lejligheden. Betaling på kr. 69 pr måned sker via fællesydelse over antenneregnskabet.

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal
Ja	19	2085
Nej	0	0
Blank	2	228

Forslag 3.2.3 – Indmeldelsesgebyr

Bestyrelsen havde foreslået, at medlemmer, der er tilsluttet foreningens sløjfe-netværk på etableringstidspunktet, tilsluttes det nye netværk uden omkostninger. I øvrige tilfælde betales et indmeldelsesgebyr fastsat af bestyrelsen.

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal
Ja	19	2085
Nej	0	0
Blank	2	228

Forslag 3.3 – Accept YouSee tilbud

Som alternativ til forslag 3.1+3.2 var YouSee kommet med et tilbud, som indebar, at YouSee ville etablere et nyt stikledningsanlæg uden omkostninger for ejerforeningen. Til gengæld skulle foreningen binde sig for mindst 84 måneder (7 år). Da deres tilbud bygger på en for ejerforeningen ulovlig kollektiv pakkeløsning, er det uvist, hvad prisen for TV er, når medlemmerne kan framelde sig TV forsyningen.

Forslag 3.3 bortfaldt, da generalforsamlingen vedtog forslag 3.1 + 3.2.

Forslag 3.4. TV/Internet-udgifter

Den nye lovgivning pålægger ejerforeningen at føre et specificeret regnskab over afholdte udgifter til netværksinstallationen i ejendommen. Samtidigt skal ejerforeningen skelne mellem medlemmer, der er fritaget for betaling af fælles TV-signal og de, der ikke er.

3.4.a. Månedligt A/C-bidrag for driftsudgifter

Hver lejlighed bidrager forholdsmæssigt efter antal til driften af ejerforeningens netværk. Årligt udarbejdes et driftsregnskab for ejerforeningens netværksinstallation. Evt. over-/underskud overføres til det efterfølgende regnskabsår. Budgetterede udgifter opkræves via fællesydelse til ejerforeningens aconto månedsvist.

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal
Ja	19	2085
Nej	0	0
Blank	2	228

3.4.b. CopyDan udgift årligt forud?

Bestyrelsen foreslog, at CopyDan udgifter opkræves 1 gang årligt hos medlemmer, der ikke er fritaget for betaling til den fælles TV-forsyning pr. 1. januar i året.

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal
Ja	19	2085
Nej	0	0
Blank	2	228

Forslag 3.5 Vedtægtsændring §10

Omhandler konsekvensændringer pga. vedtagelse af forslag 3.1, 3.2, 3.4

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal
Ja	19	2085
Nej	0	0
Blank	2	228

Forslag 3.6 Vedtægtsændring § 24 II

Omhandler konsekvensændringer pga. vedtagelse af forslag 3.1, 3.2, 3.4

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal
Ja	19	2085
Nej	0	0
Blank	2	228

Forslag 3.7 Husorden §9

Omhandler konsekvensændringer pga. vedtagelse af forslag 3.1, 3.2, 3.4

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal
Ja	19	2085
Nej	0	0
Blank	2	228

Forslag 4 – vedtægtsændring omkring sikkerhedsstillelse §26

Ejerforeningens nuværende sikkerhed i de enkelte lejligheder udgør kr. 15.000 + et depositum på kr. 5.000 i medlemsfonden.

Bestyrelsen vurderer, at den nuværende sikkerhedsstillelse overfor ejerforeningen er utilstrækkelig i tilfælde af et medlems konkurs. Endvidere vurderer bestyrelsen ikke, at den lave sikkerhed muliggør optagelse af større fælleslån.

Sikkerheden foreslås kun forhøjet ved fremtidige ejerskifter, låneomlægninger og omprioriteringer, hvor panthavere vil være forpligtet til at respektere ejerforeningens pant.

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal
Ja	19	2080
Nej	0	0
Blank	2	233

9. EVENTUELT

Et medlem havde bemærket bestyrelsens opslag omkring fejlsortering af affald, og synes, at det er en god ide med denne fællesinformation via opslagstavlerne.

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

Mødet sluttede kl. 21:35



Hanne Marcussen
Formand og referent



Marianne Wittenkamp
Dirigent

