

Ejerforeningen Solvej

Referat af ordinær generalforsamling

afholdt den 27. september 2011

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for 2010/11.
3. Årsregnskab for 2010/11 til godkendelse.
4. Indkomne forslag.
5. Bestyrelsens forslag til budget 2011/12 til godkendelse. Endvidere forslag om forhøjelse af fællesbidrag for 2012/13 med 50%, 30% eller 15%.
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer. På valg er Kenn Haagaard og Torben Rasmussen.
7. Valg af mindst 2 suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår nyvalg af Statsautoriseret revisionsaktieselskab Aage Maagensen.
9. Eventuelt.

Tilstede var 33 lejligheder, heraf 5 ved fuldmagt. Svarende til 3.733 fordelingstal ud af 7.682 stemmeberettigede fordelingstal.

Endvidere deltog administrator Johnny C. Rieck fra Boligexperten.

Ad. 1 – Valg af dirigent

Med 1 stemme imod valgtes Flemming Sørensen som dirigent. Jesper Strunge valgtes som referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet og dagsordenen i overensstemmelse med vedtægterne.

Ad. 2 – Bestyrelsens beretning for 2010/11

Formanden fik ordet og gennemgik de overordnede forhold i den udsendte beretning. Herunder el-arbejdet i Vestejendommen samt udført vedligeholdelsesarbejde generelt. Angående vand i kældrene efter de store regnmængder, oplyste formanden, at rengøring iværksættes i uge 41 med start i Østejendommen.

Formanden gennemgik endvidere kort bestyrelsens arbejdsfordeling.

En beboer stillede spørgsmål til et tidligere bestyrelsesmødereferat angående hvorvidt der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring. Formanden bekræftede, at der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring i Codan.

Med 1 stemme imod blev bestyrelsens beretning for 2010/11 herefter vedtaget.

Ad. 3 – Årsregnskab 2010/11

Formanden gennemgik årsregnskabet for 2010/11. Årets resultat på minus kr. 324.183 foreslås overført til næste år. Egenkapitalen ved udgangen af regnskabsåret er herefter kr. 2.278.

Der var spørgsmål til bestyrelsesgodtgørelse og antenneregnskab. Det blev bemærket, at såfremt beboerne selv betaler for den store pakke hos Yousee, skal der ske en delvis modregning. Det er den enkelte beboers eget ansvar at sikre at dette sker.

Der var endvidere spørgsmål til hvorfor bestyrelsen indstiller til valg af en ny revisor og udført el-arbejde samt behandlingen af vaskeriregnskabet.

På spørgsmålet om hvorvidt budgettet til gårdlaugene kan overføres til kommende budgetår, oplyste formanden, at anvendes et budget ikke i budgetåret, indgår det på lige fod med øvrige budgetterede udgifter i foreningens samlede regnskab. Der kan således ikke ske overførsel til nyt budgetår.

På spørgsmålet om det stigende vandforbrug bemærkede en beboer, at det sandsynligvis skyldes en ændring i beboersammensætningen. Der er således kommet en del flere børnefamilier til med deraf øget vandforbrug. Priserne på vand er som sådan ikke steget bekræftede formanden.

Årsregnskabet 2010/11 blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. 4 – Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

Ad. 5 – Bestyrelsens forslag til budget 2011/12 til godkendelse. Endvidere forslag om forhøjelse af fællesbidrag for 2012/13 med 50%, 30% eller 15%.

Bestyrelsens forslag til budget 2011/12

Formanden gennemgik bestyrelsens forslag til budget for 2011/12. Der er afsat kr. 125.000 i mureromkostninger til udbedring af brandkarm i Østgården. Der er afsat kr. 30.000 til forlig med naboejendommen Howitzvej angående ejerforeningens andel i istandsættelse af vej. Vejen anvendes til afhentning af skrald i Vestgården. Administration er fra og med 1. januar 2011 pålagt 25% i moms hvorfor administrationsomkostningen er stigende med fuld effekt i budgetåret 2011/12.

Der var spørgsmål til hvorvidt der er afsat til malerarbejde på muren ved Howitzvej. Bestyrelsen har ikke afsat hertil baseret på en konkret prioritering af opgaverne i ejerforeningen.

Der var herudover spørgsmål til renoveringsudgifter, vand, kloakservice (faldstammer) og graffiti aftale med Frederiksberg Kommune.

Der var et spørgsmål fra en beboer om hvorfor bestyrelsen ikke foreslå stigning af fællesbidrag i indeværende budgetår 2011/12. Formanden henviste til det efterfølgende bestyrelsesoplæg vedrørende forslag til stigning i fællesbidraget.

Der er igangsat udskiftning af defekt dørtelefonanlæg i ejendommen Smallegade 42. Prisen er kr. 15.625 og afsat under posten elektriker.

På spørgsmål til bestyrelsesgodtgørelse oplyste formanden, at bestyrelsen har valgt ikke at modtage honorar. I stedet påtænkes en middag for bestyrelsen.

På spørgsmålet om evigt brændende pærer i opgange (Solvej 5), blev det oplyst, at det ikke er muligt med de nuværende el- installationer at ændre dette. Hertil en kommentar om det tryghedsskabende i oplyste opgange.

Der var herefter en diskussion om hvorvidt budgettet kunne godkendes uden samtidig en gennemgang af bestyrelsens forslag til forhøjelse af fællesbidraget samt planlagte renoveringsarbejder.

Dirigenten understregte at det alene er budgettet for 2011/12 der skal stemmes om.

Med 2 stemmer imod blev budgettet for 2011/12 herefter vedtaget.

Bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesbidrag for 2012/13 med 50%, 30% eller 15%

Flemming Sørensen fik ordet og gennemgik bestyrelsens udarbejdede forslag. Flemming understregede at der ikke stemmes om de enkelte elementer i renoveringsplanen men alene om at give bestyrelsens en økonomisk ramme at arbejde ud fra. I tæt samarbejde med byggeudvalget og senere valgt rådgiver.

Der blev herefter åbnet op for diskussion.

Angående udskiftning af faldstammer så er de ikke med som en del af den foreløbigt prioriterede liste. Flemming understregede at listen kan ændre sig fra budgetår til budgetår. Men at såfremt en faldstamme skal udbedres eller skiftes betales det af foreningen. En beboer spurgte til hvem der vurderer om der skal ske udskiftning af faldstammer. Flemming oplyste at det sker ud fra en konkret vurdering af viceværten. En beboer opfordrede til at såfremt man ønsker at lave fx nyt køkken så skal man tænke muligheden for at komme til faldstammerne ind i arbejdet.

På spørgsmål om hvorvidt bestyrelsen er bundet af planen oplyste Flemming, at det er bestyrelsen ikke. Byggeudvalget og rådgiver prioriterer løbende i samråd med bestyrelsen. Forslaget om stigning i fællesbidraget gælder alene budgetåret 2012/13.

Herefter pågik en diskussion om øgning af fællesbidrag contra ekstraordinære opkrævninger, herunder det fordyrende i at tage arbejdet over flere år. Flemming oplyste, at det er bestyrelsens vurdering, at det fremlagte forslag bedst tilgodeser beboernes holdninger hertil. Særligt set i lyset af tidligere forkastede forslag.

En beboer opfordrede til løbende kommunikation omkring det forventede renoveringsarbejde.

På spørgsmålet om løbende opsparing herudover, oplyste Flemming, at det er bestyrelsens og byggeudvalgets forventning, at de tiltag der bliver gjort, vil have en positiv effekt på det ordinære driftsbudget.

På spørgsmål om koldtvandsmålere svarede Flemming, at byggeudvalget tager det med i overvejelserne.

På spørgsmål om hvorvidt foreningens forsikringsselskab efterhånden ønsker at forsikre ejerforeningen, svarede Flemming, at det er bestyrelsens forventning at netop en renoveringsplan tilgodeser forsikringsselskabets ønske om at kunne vurdere deres risiko.

Der blev spurgt konkret til processen såfremt forslaget vedtages. Flemming svarede, at bestyrelsen kontakter rådgiver og konkretiserer opgaven om udskiftning af vandsystem. Herunder indhentes tilbud mv. Beslutningsgrundlag skal således være klar til bestyrelsen den 1. maj 2012.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. Først blev forslaget om en stigning på 50% sat til afstemning. Såfremt forslaget blev nedstemt ville forslag om henholdsvis 30% og 15% blive sat til afstemning. Stemmetællere var Johan Fugmann og Emilio Hellmers.

Forslaget om en stigning på 50% blev vedtaget med 3213 stemmer for og 520 imod svarende til at 86% af de fremmødte stemte for. Forslaget herefter vedtaget.

Ad. 6 – Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Formanden fik ordet og takkede Torben Rasmussen for hans tid og arbejde i bestyrelsen.

Kenn Haagaard er på valg og Torben Rasmussen udtræder af bestyrelsen. Kenneth Bredgaard Hansen stillede op og blev enstemmigt valgt. Kenn Haagaard stillede ligeledes op til genvalg og blev valgt med 1 stemme imod.

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig og består herefter af følgende:

Kenn Haagaard (på valg i 2013) - Formand

Johan Fugmann (på valg i 2012) - Næstformand

Flemming Sørensen (på valg i 2012)

Kenneth Bredgaard Hansen (på valg i 2013)

Jesper Strunge (på valg i 2012)

Ad. 7 – Valg af mindst 2 suppleanter

Helle Collatz blev valgt som 1. suppleant og Nell Rasmussen som 2. suppleant.

Ad. 8 – Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår nyvalg af Statsautoriseret revisionsaktieselskab Aage Maagensen. Formanden præsenterede kort hvorfor bestyrelsen indstiller til nyvalg. Det er alene et udtryk for bestyrelsens fokus på besparelser.

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Aage Maagensen blev herefter enstemmigt valg som ejerforeningens ny revisor.

Ad. 9 - Eventuelt

Under eventuelt var der bemærkninger til cykelparkeringen i Østgården. Gårdlauget i Østgården har på forsøgsbasis flyttet cykler til arealet under træet med det formål at få dem væk fra ejendommens facade. En beboer påpegede ejerforeningens husorden som dikterer at cykler skal parkeres i cykelkælderen. Gårdlauget og bestyrelsen er helt enige heri og husordenen vil blive håndhævet. Gårdlauget overvejer hvorledes vi kan sikre at cykler placeres i cykelkælderen.

En beboer spurgte indtil løsthængende sten og puds på gesimser i Østgården. Det er påpeget af beboere lige siden tidlig forår 2011. Bestyrelsen beklagede det lange forløb. Der er indhentet tilbud og den valgte løsning iværksættes primo oktober 2011.

En beboer bemærkede ,at det er bestyrelsens ansvar at sikre, at alvorlige forhold afklares så hurtigt som muligt. Bestyrelsen er enig heri og tog bemærkningen til efterretning.

En beboer bemærkede, at der til tider er storskrald placeret i skralderummet i Østgården. Både fjernsyn, vaskemaskine og glaseffekter er set. Bestyrelsen oplyste, at det er den enkelte beboers ansvar at sørge for overholdelse af husordenen, herunder selv foranledige bortkørsel eller afvente container til storskrald.

En beboer undrede sig over tomme lejligheder i ejendommen. Står lejligheder tomme mere end 6 måneder skal der efter sigende ske anmeldelse af ejeren til kommunen.

Ejerforeningen er så privilegeret at have fået egen webmaster. Karen Mardahl har påtaget sig arbejdet med at få ejerforeningens hjemmeside op og køre. Alle forslag til indhold modtages med tak. Ejerforeningens hjemmeside er www.ejerforeningensolvej.dk. Karen gennemgik kort hjemmesiden og opfordrede til input.

Herefter hævede dirigenten mødet kl. 21.30 og takkede for god ro og orden.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jesper Strunge'.

Jesper Strunge

Referent

Kenn Haagaard

Bestyrelsesformand

Bestyrelsesmedlem