

Referat ordinær generalforsamling 2021 etape 3

Generalforsamlingen blev afholdt den 18. august 2021 kl. 19.00 i "Sløngelsalen" i Kulturhuset.

Deltagere: 27 lejligheder – heraf 2 med fuldmagt – ud af 32 lejligheder. I alt 34 personer.

Formanden - Ole R. Jacobsen bød velkommen hvorefter der blev gået over til 1. punkt på dagsordenen.

1: Valg af dirigent og referent.

Formanden foreslog Jesper Ohm som dirigent og Ejvind Jensen som referent. Begge blev valgt. Dirigenten fastlog at generalforsamlingen var lovligt indvarslet pr. mail den 14. juli 2021 med foreløbig dagsorden og årsregnskab vedhæftet. Endelig dagsorden med indsendte forslag var udsendt den 10. august 2021.

2: Bestyrelsens beretning for det seneste år.

Sidste år blev generalforsamlingen grundet corona afholdt elektronisk med stemmeafgivning via mail, så det er glædeligt, at det atter er muligt at afvikle mødet på normale vilkår.

Bestyrelsen har afholdt 5 fysiske møder i året, og referatet af disse møder kan altid ses på ejerforeningens hjemmeside.

Cykelskuret

Cykelskuret volder stadig problemer, og løsningen med det udvendige stativ bliver ikke anvendt i det forventede omfang. I takt med at flere elcykler parkeres midt i skuret, da de ikke på grund af højden på styret kan gå ind i det nederste stativ, har bestyrelsen drøftet om man skulle fjerne den nederste del af stativet, så elcyklerne kunne komme derind.

Der er indsendt 2 forslag herom fra beboerne, og det vil bestyrelsen gerne slutte op om.

Der er indsendt forslag om tilbygning til skuret. Dette forslag går bestyrelsen på nuværende tidspunkt ikke ind for, da det er en større investering, som ejerforeningen ikke råder over midler til. I givet fald skal det finansieres med en ekstraordinær indbetaling på formentlig ca. kr. 3000 pr. lejlighed.

Vedligeholdelse af hække mv.

Hækkene ud mod vejen har ejerne af stuelejlighederne pligten til at klippe og holde luget så vi har en pæn facade ved indgangspartierne. Hækkene ud mod vejen må ifølge husordenen højst være 80 cm høj. Hækken til havesiden må være 180 cm høj.

Rengøring

Bestyrelsen ser løbende på vores rengørings aftale, og i foråret indhentede vi kontroltilbud, men det ville give højere priser for en mindre ydelse.

Aftalen om sprøjtning mod edderkopper blev opsagt fra begyndelsen af 2021, da virkningen ikke var mærkbar. Stålfalderne i elevatorerne blev i foråret forsøgt rensede, men resultatet var ikke som forventet, så vi søger efter en anden løsning på problemet.

Vedligeholdelse generelt

Alle er bekendt med at der var vandudslip på gavlen ved nr. 8. Til sidst lykkedes det bygherren at finde frem til et vandudslip fra en lille hul i en vandledning i en af lejlighederne.

Ved en droneoverflyvning i samarbejde med etape 1 og 2 kunne det konstateres, at der ikke var problemer med tilstoppede tagrender.

Lyspullerten ud for nr. 6 og 8 er blevet etableret af grundejerforeningen.

Driftsstop i elevatorerne er nu på et niveau som vi er nødt til at acceptere, da det ligger på linje med hvad der opleves andre steder.

Overlevering af fællesarealer

Udbedringerne i forbindelse med 1-årsgennemgangen er nu overstået med bl.a. udskiftning af udluftningsriste og manglede fugebånd ved altanerne.

I 2023 skal vi have 5-årsgennemgang, og alle opfordres til at notere fejl/mangler så de er klar til dagen.

Ejerforeningen forventer at drage nytte af de erfaringer 1 og 2 har haft. Der er bl.a. konstateret delaminering af altanglasset, så der trænger vand ned mellem glaspladerne. Bygherren har nægtet, at det er deres ansvar, da det måtte påregnes. Afsnit 1 har indledt sag mod bygherren, og grundejerforeningen samt etape 2 og 3 støtter op om dette. Selskabet bag byggeriet er likvideret i efteråret 2020, og det kan give problemer for os. Indtil nu har hovedentreprenøren – K.O. Madsen - dog sat en ære i at sørge for en god aflevering.

Afslutning

Til slut tak til etape 2 for godt naboskab - for deltagelse i 2 havefester og de der har deltaget i arbejdet dermed.

Beretning blev godkendt.

3: Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning.

Formanden gennemgik regnskabet som viste et overskud kr. 42.394 og egenkapital kr. 146.664. Under gennemgangen blev især udgiften til forbedring af låsesystemet og finansiering heraf dels fra egenbetaling fra beboerne og dels hævning fra grundfonden berørt.

Regnskabet blev godkendt.

4: Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Flemming Rasmussen gennemgik planen som dækker ejendommen både ud- og indvendig.

Godkendt.

5: Indsendte forslag.

1: Forslag fra Jane og Niels, 2. st.tv. om friholdelse af stuelejlighederne for vinduespudsning.

Efter redegørelse fra formanden om udgiftens størrelse valgte forslagsstillerne at trække forslaget. Stuelejlighederne kan anmode at blive fritaget for vinduespudsning, men det har ingen indflydelse på den enkeltes bidrag til ejerforeningen.

2: Forslag fra Jane og Niels, 2. st.tv. om ændringer i cykelskur.

3: Forslag fra Birgit og Keld, 4. 3.tv. om ændringer i cykelskur.

Forslag 2 og 3 blev behandlet samlet. Begge forslagsstillerne redegjorde for muligheden af at fjerne det nederste af cykelstativet så elcyklerne med de høje styr bedre kan komme ind. Bestyrelsen tilsluttede sig forslaget.

Forslaget blev vedtaget med 24 stemmer for.

4: Forslag fra Keld og Birgit, 4. 3.tv. om udvidelse af cykelskur.

Birgit redegjorde for forslaget om at udvide skuret ud mod vest med en tilbygning i en lavere højde med plads til 7-8 cykler på gulvet.

Bestyrelsen tilsluttede sig ikke forslaget, men uden afstemning blev der nedsat et udvalg med 4 frivillige medlemmer, hvis opgave bliver at komme med forslag incl. tilladelser og omkostninger ved en tilbygning.

Udvalget blev: Birgit Werge, Jane Olesen, Sussi Dohm samt Flemming Rasmussen.

6: Forelæggelse af budget til godkendelse.

Formanden gennemgik budgettet med en samlet indbetaling kr. 475.193 og overskud kr. 0. Ejerbidraget er uændret i år, men det blev nævnt, at det sandsynligvis skal hæves lidt til næste år.

Godkendt.

7: Valg af formand for bestyrelsen. Ikke på valg i år.

8: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. På valg er Hella Weis Pedersen og Flemming Rasmussen. Begge modtager genvalg.

Ingen andre forslag så begge er valgt.

9: Valg af suppleanter til bestyrelsen. På valg er Dorte Bluhme Mørbak og Peder Hansen. Begge er villige til genvalg.

Ingen andre forslag så begge er valgt.

10: Vedtagelse af bestyrelsens ansvarsforsikring og evt. andre forsikringer.

Formanden redegjorde kort emnet og nævnte at forsikringssummen for ansvar var kr. 2.000.000.

Godkendt.

11: Valg Revisor. På valg er Steen Vejby Sørensen. Villig til genvalg.

Ingen andre forslag så der var genvalg.

12. Eventuelt.

Birgit Werge spurgte ind til muligheden for at efterbehandle træbeklædningen ved altanerne.

Beklædningen er såkaldt termotræ som er varmebehandlet, og iflg. husordenen må det ikke efterbehandles. Hvis man ønsker det, skal husordenen ændres i alle tre ejerforeninger, hvilket er ret vanskelig, da det kræver et kvalificeret flertal af stemmer.

Afslutningsvis sagde formanden tak til de fremmødte for god ro og orden. Tak til Jesper Ohm for indsatsen som dirigent og tak til bestyrelsen for samarbejdet i perioden.

Referent: Ejvind Jensen

Formand: Ole R. Jacobsen

Dirigent: Jesper Ohm

