

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. april 2012

Ejerlejlighed	Ejer	Fordelingstal	I %	Fremmødt
1	Holger	240	24	X
1 A, st.	Maria og Henrik	110	11	X
1 A, 1.	Anne og Sarkis	110	11	
1 A, 2.	Sandra og Dieter	90	9	X
1 B, st. tv.	Jane	90	9	
1 B, st. th.	Lone og Arthur	90	9	X
1 B, 1. tv.	Peter	90	9	X
1 B, 1. th.	Vibeke og Carsten	90	9	
1 B, 2.	Steen	90	9	X

1. Valg af dirigent og referent

Peter blev valgt til dirigent og Maria til referent

2. Årsberetning

2011 var et godt år, hvor vi som ejerforening fik udrettet en del. Først og fremmest blev det året hvor vi fik kontrol på tagene, med nyt tag på nr 1 og undersøgelse og fugning af taget på nr. 1a og 1b. Selvom dette arbejde endnu ikke er færdiggjort, er forventningen at dette tag kan holde en del år endnu, når det er blevet fuget.

Et andet nævneværdigt tiltag i 2011 var oprettelsen af vedligeholdelsesudvalget, som har fungeret godt, og er mundet ud i den nye vedligeholdelsesplan som fremover vil være en god ramme at arbejde med dette emne i.

Derudover har vi i bestyrelsen færdiggjort den omlægning af regnskabet som blev påbegyndt sidste år, og endvidere arbejdet en del med de administrative rutiner i vores lille forening, hvilket bl.a. har resulteret i en række forslag på årets generalforsamling.

Økonomisk ser det fornuftigt ud, i det vi har formået at betale vores betydelige regninger, dels med en ekstra-indbetaling fra ejerne og dels med de bidragsstigninger vi indførte sidste år. Vi er ikke rige, men vi kan betale enhver sit, og se fortrøstningsfuldt på det kommende år.

Der var ingen kommentarer, og beretningen blev godkendt.

3. Regnskab

Kassereren fremlagde og gennemgik følgende i regnskabet:

DRIFTSRESULTAT → INDTÆGTER

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. april 2012

Fællesbidrag & lejeindtægter

Stigningen skyldes at opsparing og fællesudgifter blev sat op i maj 2011.

Ekstraordinære indbetalinger og Overført fra opsparing

De to beløb er betaling for taget på Odinsvej 1.

Lejerindflytningsgebyr

Er det gebyr der blev vedtaget på sidste års ordinære generalforsamling ved ind-/udflytning af lejere. Er indbetalt af en ejer i 2011.

Renteindtægter

Faldet i renteindtægter skyldes at der ikke længere løbende overføres penge fra driftskontoen til opsparingskontoen.

DRIFTSRESULTAT → DRIFTUDGIFTER

Vand

Stigningen skyldes stigende udgifter.

DRIFTSRESULTAT → REPERATIONER OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelse og reparation af kælder og opgange

Stigningen skyldes maling af opgangene.

Større arbejder/projekter

Beløbet vedrører nyt tag på Odinsvej 1.

Regnskabet blev godkendt .

4. Vedligeholdelsesplan

Formanden havde udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som var sendt ud sammen med mødeindkaldelsen.

- Det er opfattelsen, at gården er vigtig at prioritere.
- Mht. punktet kælder skal vaskemaskine og tørretumbler tilføjes.
 - Holger tjekker, om larmen fra vaskemaskinen kan udbedres ved at klodse maskinen op.
 - Dieter tjekker, om der skal en servicemand på tørretumbleren, da den ikke altid tørrer tøj.
 - Vedligeholdelsesudvalget holder generelt øje med hvordan maskinerne virker med henblik på evt. udskiftning.

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. april 2012

5. Indkomne forslag

Der var indkommet 1 forslag fra Dieter med 1 tillægsforslag fra Henrik, 1 forslag fra Maria og 4 forslag fra Henrik, som alle var vedlagt mødeindkaldelsen.

a. Forslag fra Dieter Britz vedrørende beløbsgrænser

b. Tillægsforslag til ovennævnte fra Henrik Rediin

Dieters forslag blev godkendt med tilføjelse af Henriks §13, stk. 4.
Dieter opdaterer således vedtægterne med følgende formuleringer:

Pkt. 7 på generalforsamlingens dagsorden: "7. fastlæggelse af grænsebeløbene jf. §13".

§ 11, stk. 2: Viceværtten må disponere over udgifter op til et grænsebeløb jf. §13.

§13 Beløbsgrænser

Der fastsættes hvert år tre grænsebeløb ved den årlige generalforsamling under pkt. 7 af dagsordenen.

Stk. 1: Beløbsgrænse for viceværtten, som kan disponere over udgifter op til dette beløb uden at referere til bestyrelsen.

Stk.2: Beløbsgrænse for bestyrelsen, som kan disponere over udgifter op til dette beløb uden at indkalde en ekstraordinær generalforsamling.

Stk.3: Beløbsgrænse for en udgift eller et fast tilbud, under hvilket et 50% flertal (efter fordelingsnøglen) afgør en afstemning, og over hvilket et 2/3 flertal (efter fordelingsnøglen) gælder.

Stk. 4: Beløbsgrænser for vederlag til bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter og vicevært.

c. Forslag fra Maria Molke Rediin vedrørende indbetalinger

Dieters forslag blev godkendt så der nu gælder følgende regler for betaling af udeståender til ejerforeningen:

1. Alle indbetalinger skal påføres en klar angivelse af hvilken lejlighed indbetalingen vedrører, samt også gerne en beskrivelse af hvad der betales for (f.eks. "1B 1. tv. fælles").
2. Fællesudgifter, dvs. fællesbidrag, opsparing og à conto varme, betales i een samlet overførsel, senest den 10. i måneden.
3. De kvartalsvise vaskeafregninger betales i løbet af det følgende kvartal, som en separat overførsel.
4. Alle andre indbetalinger så som ekstraordinære indbetalinger og den årlige varmeafregning, betales som separate indbetalinger og senest 1 måned efter information om indbetalingen er modtaget.
5. Ethvert udestående, såsom manglende vaskebetalinger, gebyrer eller for meget indbetalt à conto varme, bogføres løbende på varmeregnskabet, og afregnes

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. april 2012

således årligt, i forbindelse med varmeafregningen. Kasserer rykker kun ejere, hvis fællesudgifterne ikke betales.

d. Forslag fra Henrik Rediin vedrørende ny hjemmeside

Henriks forslag blev godkendt, og hjemmesiden forventes færdig efter sommer.

e. Forslag fra Henrik Rediin vedrørende digitalisering af bogholderi og regnskab

Henriks forslag blev godkendt.

f. Forslag fra Henrik Rediin vedrørende løbende bortskaffelse af papirbilag og -dokumenter, der er mere end 5 år gamle.

Henriks forslag blev godkendt, dog digitaliserer Dieter alle bilag og dokumenter inden bortskaffelse for at sikre den historiske værdi.

g. Forslag fra Henrik Rediin vedrørende vedligeholdelsesplan

Henriks forslag blev godkendt med en tilføjelse af "m.m." i stk. 2, så følgende fremover fremgår af vedtægterne:
§14 Vedligeholdelsesplanen.

Vedligeholdelsesplanen er omdrejningspunkt for ejerforeningens prioritering af de større vedligeholdelsestiltag.

Stk. 1: Der nedsættes hvert år på generalforsamlingen et vedligeholdelsesudvalg, der består af ejerforeningens formand samt mindst 1 yderligere medlem, der ikke også er medlem af bestyrelsen.

Stk. 2: Vedligeholdelsesudvalget er ansvarlig for løbende at vurdere ejendommens tilstand og fremkomme med konkrete forslag til arbejder, fordelt på områderne tag, gård, kælder, ydermure, opgange, rør, faldstammer, energi og vand m.m.

Stk. 3: Alle udvalgets vurderinger og forslag samles i vedligeholdelsesplanen, som dels gennemgås og diskuteres i punkt 4 på den årlige generalforsamling, og dels vendes i bestyrelsen efter behov.

Stk. 4: Vedligeholdelsesudvalget er kun et rådgivende udvalg og har ingen selvstændig beslutningskompetence.

6. Fastsættelse af fællesbidrag og indbetaling til grundfond

De nuværende beløb ændres ikke.

7. Fastsættelse af diverse beløbsgrænser:

- a. Bagatelgrænse for vicevært jf. §13, stk. 1: **2.000 kr.**

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. april 2012

b. Bagatelgrænse for bestyrelse jf. §13, stk. 2:	10.000 kr.
c. Årligt vederlag til Bestyrelsen m.fl. jf. §13, stk. 4:	
i. Formand:	600 kr.
ii. Kasserer:	1.200 kr.
iii. Bestyrelsesmedlem:	600 kr.
iv. Bestyrelsessuppleant:	150 kr.
v. Vicevært:	1.200 kr.

Desuden blev følgende beløbsgrænser vedtaget jf. dagsordnens pkt. 5, a.:

d. Beløbsgrænse for en udgift eller et fast tilbud, under hvilket et 50% flertal (efter fordelingsnøglen) afgør en afstemning jf. §13, stk.3:	10.000-50.000 kr.
e. Beløbsgrænse for en udgift eller et fast tilbud, over hvilket et 2/3 flertal (efter fordelingsnøglen) afgør en afstemning jf. §13, stk.3:	over 50.000 kr.

8. Gennemgang og evt. opdatering af husorden

Husordnen opdateres med præcisering af krav til indbetalingsoplysninger jf. dagsordnens pkt. 5, c.

Der har været tilfælde, hvor alle reserverede vasketider er blevet slettet i vaskekælderen. Maria laver et opslag om hvordan vasketavlen skal bruges, og hænger det op i vaskekælderen.

Vi fastholder formuleringen omkring husdyr i husordnen.

9. Valg af formand

Henrik blev genvalgt

10. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer

Arthur og Maria blev genvalgt

Peter blev genvalgt som suppleant

11. Valg af revisor

Carsten blev genvalgt

12. Valg af vicevært

Dieter blev genvalgt

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. april 2012

13. Evt.

- Vedligeholdelsesudvalget udgøres i det kommende år af Henrik (formand), Holger, Peter og Steen.
- Vedligeholdelsesudvalget kigger på de forslag til energiforbedringer, som blev foreslået i energimærkningen fra 2010.
- Forårets arbejdsdag blev aftalt til torsdag den 10. maj kl. 17.

Referent: Maria