

# Referat af generalforsamling 2016

Til Ejerkredsen  
Odinsvej 1, 1A & 1B  
8230 Åbyhøj

Tidspunkt: 11.04.2016

Sted: Odinsvej 1A, 2. sal.

**Tilstedeværende:**

1A st.	Maria
1A 1. sal	Bodil og Keld
1A 2.sal	Dieter & Sandra
1B st. tv.	Kim og Åse
1B 1. sal th.	Kurt og Kent
1B 1. sal tv.	Peter
1B 2. sal	Mads og Stine

**Fraværende:**

	1	Holger
1B st. th.		Betina og Kaj

## ***Pkt. 1 - Valg af dirigent og referent***

Dirigent    Kent

Referent    Undertegnede, Mads

## ***Pkt. 2 - Aflæggelse af årsberetning fra formand, for det senest forløbne år***

Dieter præsenterer årets aktiviteter

Garage                      Er nu udlejet til Peter

Udfordring med tømning af skraldespande

Blev løst ved at tilføje ekstra cylinder til port grundet flere episoder hvor skraldemænd var gået forgæves. De har nu egen nøgle.

Parkering i gården      Det blev besluttet at det ikke er tilladt at parkere i gården, grundet problemer med tilgang til de bagerste garager. Der har været uenigheder med omkringliggende brugere/boliger, men sagen er afklaret.

Fotos af bygning	I forbindelse med byggeri overfor har Dieter taget fotos af vores bygning for at være forberedt hvis der skulle opstå revner og lign.
Nye vedtægter	Maria og undertegnede har udarbejdet nye vedtægter for foreningen.
Udskiftning af tag	Årets store begivenhed har været udskiftning af tag, og på nuværende tidspunkt er arbejdet færdiggjort udendørs. Der er en række hængepartier i de forskellige lejligheder som forventes færdiggjort af Jysk Tagteknik inden for en kort periode.

### **Årsberetning er godkendt af forsamlingen.**

### **Pkt. 3 - Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab og budget med påtegning af revisor**

#### *Præsenteres af Maria*

Større arbejder og projekter                      Der budgetteres med 250.000 til betaling af sidste del af tagudskiftningen.

Skift af bank / Fælleslån                      Det er besluttet at skifte bank til Lån & Spar Bank, og Maria er pt. i proces med at overføre konti. Dette grundet optagelse af lån i forbindelse med tagudskiftning hvor Lån & Spar Bank tilbød de mest favorable vilkår.

Kurt                      Spørger efter en opgørelse over tagprojektet som helhed, da det er svært at se projektets omfang ud fra årsregnskabet. Herunder opgørelse over omkostninger samt fordeling af lån, ydelse osv.  
Maria udarbejder oversigt.

Kurt                      Spørger ind til årets resultat på 59.000, og er i tvivl om rigtigheden. Der eksisterer en difference/ændring i forbindelse med resultat fra 2014. Maria kontrollerer dette med Henrik der har udarbejdet skabelon.

Af denne grund afventes med godkendelse af årsregnskabet. Der videresendes en mail til alle beboere angående godkendelse af årsregnskab. Maria vender tilbage angående dette.

21/4 Som nævnt ovenfor er alle ejere informeret om fejlen i regnskabet som nu er fundet, og tilrettet. Alle ejere har modtaget opdateret version af regnskab d. 18/4.

**21/4 På baggrund af tilbagemelding fra ejere er årsregnskab godkendt**

#### **Pkt. 4 - Forelæggelse og godkendelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen**

- Varmt vand Der er udskiftet ventiler i kælderen grundet problemer med det varme vand. Peter afventer en pris på udskiftning af varmeveksler.
- Individuelle målere Der eksistere lovgivning omkring montering af individuelle målere, og det er et omfattende arbejde at udføre det, og der er tvivl om det er et krav. Det er besluttet ikke at gennemføre det på nuværende tidspunkt
- Bodil Opfordrer til at kælderen gøres mere brugbar og pænere. Der er tvivl om mulighederne da der er fugt rundt omkring i væggene. Det har tidligere været diskuteret om det er hensigtsmæssigt at pudse væggene.
- Maria I forbindelse med besigtigelse af bygningen blev det fra forsikringsmægler bemærket, at de væghængte altaner er monteret forkert. Der er risiko for at der kan løbe vand ind i lejlighederne. Løsningen er, at bore huller langs væggene for at modvirke dette. Ansvar pålægges de berørte beboere at være opmærksom på dette.
- Tagterasse 1B, 2. sal 1B 1. th har haft problemer med vand i køkken, og har udskiftet loft i køkkenet. Der er tvivl om, om afløb fra altanen fungerer korrekt. Der er desuden en vandlås ved afløbet der er tvivlsom. Det drejer sig om afløb fra altanen der løber inden i bygningen. Maria har talt med forsikring og de efterspørger dokumentation for skadens omfang.
- Færdigmelding af tagprojekt Maria efterspørger om tagprojektet er færdiggjort. Keld har på baggrund af dialog med Jan afklaret at der skal forestå en gennemgang med bygherre 6 uger efter færdigmelding. Dette kræver betaling af arbejdet inden denne frist kan anvendes.
- Maria tilbageholder på nuværende tidspunkt et beløb der dækker den endelige betaling af tagprojektet, hvilket Mads tilsvarende gør vedrørende VELUX vinduerne. Derafventes en slutopgørelse/melding fra Jysk Tagteknik inden betaling vil ske.
- Vedligeholdelsesplan opdateres. Peter tager initiativ til dette.

#### **Pkt. 5 - Indkomne forslag**

### **Forslag 1 - Lyskasser**

Dieter foreslår at det er nok at tømme lyskasser to gange årligt i forbindelse med de halvårslige arbejdsdage. Efter diskussion besluttes det at bibeholde eksisterende løsning, hvor ansvar for tømning følger den månedlige rengøring.

### **Forslag 2 - To beholdere i vaskerummet**

Dieter gør opmærksom på, at pap skal afleveres til storskrald hvilket kan bookes online. Kent foreslår at tilføje en spand til pap og papir. Der opfordres til, at alle framelder reklamer for at undgå rod i opgangene. Det besluttes at Dieter tilføjer beholder til pap, og Mads tilføjer plastkasser til batterier og lyspærer, der stilles til fri anvendelse i vaskerummet.

### **Forslag 3 - Bemyndigelse til bestyrelse i forbindelse med tinglysning af vedtægter**

Der foretages en afstemning om der er flertal for at give bestyrelse bemyndigelse til at tinglyse vedtægter. 67 % stemmer for forslaget og bemyndigelse gives hermed.

### **Forslag 4 - § 18 - Sikkerhedsstillelse**

Maria præsenterer forslag der omhandler sikkerhedsstillelse af pant jf. § 18 i nye vedtægter.

*Vedtægterne lyses pantstiftende med 45.000 kr. i hver ejerlejlighed 1-9 til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos medlemmet.*

Her forklaring af problemstilling:

Udfordringen beror på, at en forhøjelse af pant skal godkendes af andre panthavere (kreditforening eller bank) for hver enkelt lejlighed, fordi vedtægterne har pant forud for andre panthavere. Det betyder, at hver enkelt ejer skal have accept fra deres kreditforening/bank, før det har en effekt.

Man kan med fordel lade det vente, så forhøjelsen laves individuelt, hver gang en lejlighed sælges, eller der lægges lån om. Når en lejlighed sælges, skal der alligevel i forbindelse med handelen ske ny tinglysning, og så kan man lade det indgå i handelsvilkårene, at den nye køber skal acceptere denne forhøjelse.

Der vil i den forbindelse være tinglysningsomkostninger hver gang. 2.000 kr. i afgift og måske 1.500 til ekspedition. De udgifter skal enten betales af ejerforeningen eller af den enkelte ejer i forbindelse med handelen.

Det skal kun gøres én gang for hver lejlighed, da forhøjelsen så gælder herefter.

Vi behøver ikke tinglyse et forhøjet pant, men hvis de 45.000 kr. kun står i vedtægterne og ikke registreres som pant, så har vi i ejerforeningen stadig kun sikkerhed for 25.000 kr.

Det skal derfor besluttes om:

1. Skal vi fastholde de 25.000 kr., der er tinglyst nu? Det kræver så en ændring af vedtægterne.
2. Skal vi forhøje pantet
  - a. til de 45.000 kr., som der står i de nye vedtægter nu?
  - b. til et højere beløb end de 45.000 kr.?
3. Hvis vi vil forhøje pantet, skal vi så vente med at gøre det, hver gang en lejlighed sælges, eller der lægges lån om? Det skal kun ske n gang for hver lejlighed.
4. Hvis forhøjelse af pantet sker i forbindelse med at en lejlighed sælges, eller der lægges l°an om, skal udgifterne så afholdes af
  - a. Ejer (Sælger, den nye køber eller en kombination)
  - b. Ejerforeningen (Bestyrelsen)

***Der stemmer for at bibeholde de nuværende 25.000 og ændre vedtægterne til dette. 67 % stemmer for denne vedtægtsændring.***

Maria følger op på dette.

### ***Pkt. 6 - Fastlæggelse af bidrag til fælles udgifter***

I forbindelse med optagelse af lån er der eventuelt et behov for at tilrette det fælles bidrag til foreningen. Der tages udgangspunkt i Henrik's oplæg fra tidligere hvor bidrag til grundfond nedsættes med 40 %. Det er besluttet at nye satser er gældende fra indbetaling 1. maj. Maria ændrer satser, og sender information ud til alle ejere om nyt beløb.

Der stemmes om forslaget, og 67 % stemmer for.

### ***Pkt. 7 - Fastlæggelse af grænsebeløbene jf. §4 stk. 11***

Bagatelgrænse for vicevært:

2.000 - Uændret

Bagatelgrænse for bestyrelse: 10.000 - Uændret

Årets vederlag er uændret: Vicevært 1.200 kr., kasserer 1.200 kr., formand 600 kr., bestyrelse 450 kr., suppleant 150kr.

Udskiftningsgebyr er på 500 kr. og dækker over ind/udflytning af lejere. Indbetales af ejer.

### ***Pkt. 8 - Forelæggelse af husorden såfremt den skal ændres***

Der tales om reglerne omkring hund og kat i lejlighederne, da der er fundet hundemad i containerne er der en mistanke om at der holdes hund et sted. Ligeledes gøres der opmærksom på at der er mistanke om at 1B st. th. har kat, hvilket ikke er tilladt.

### ***Pkt. 9 - Valg af formand***

Dieter er eksisterende formand - Trækker sig fra bestyrelsen

Mads overtager position fra 1. august - Dieter fortsætter indtil denne dato.

### ***Pkt. 10 - Valg af andre medlemmer***

Maria - Kasserer

Kurt - Menigt medlem.

Kim - Suppleant

### ***Pkt. 11 - Valg af revisor***

Peter

### ***Pkt. 12 - Valg af vicevært***

Peter - Vicevært indtil 1. august. Herefter overtager Dieter når han forlader formandsposten

### ***Pkt. 13 - Valg af medlemmer til Teknisk udvalg***

Keld, og Kurt, Dieter, Holger samt Peter indtil 1. august

## **Pkt. 14 - Eventuelt**

Indbetaling af fællesbidrag Maria foreslår sanktioner i forbindelse med for sene indbetalinger, da det er uacceptabelt at hun i rolle som kasserer skal rykke ejere for indbetalinger. Derudover generelt i forbindelse med overtrædelse af vedtægter

Dette bør tages op på et fremtidigt bestyrelsesmøde

Arbejdsdag Dato skal besluttes for arbejdsdag i maj. Der opfordres til at indsende arbejdsopgaver til Peter, Vicevært forud for dagen. Peter udarbejder derefter TO DO liste for arbejdsdagen. Der udsendes doodle med datoer.

Nye postkasser Mads foreslår nye postkasser. Dette bør overvejes på et fremtidigt bestyrelsesmøde

Varmt vand Mads oplever fortsat problemer med varmt vand, men generelt er det blevet bedre. Der opfordres til at give en melding til Peter ved specifikke problemer.

Referat udarbejdet af:

Mads Egebjerg, Odinsvej 1B, 2. sal

12/5-2016 Maria Helene Pedersen, kasserer

12/5-2016 Mads

12/5-2016 Knud Pelle Pedersen

12.5.16 Nitter Brügge