

## Generalforsamlingsreferat

Torsdag den 29. oktober 2009 kl. 18.30, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Klokketkovvej 15-17, 8260 Viby J, på Højvangsskolen i Stavtrup, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Gennemgang af vedligeholdelsesplan og beslutning om igangsætning af diverse arbejder.
3. Beslutning om tilføjelse til vedtægternes § 15 angående maling af stakitter.  
Ny § 15 vedlægges.
4. Eventuelt.

På generalforsamlingen var der fremmøde fra følgende lejligheder:

<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>	<u>Fordelingsstal:</u>
Bettina Aagaard	Klokketkovvej 15 C	218
Ina Gormsen	Klokketkovvej 15 D	227
Gorm Reventlow	Klokketkovvej 15 E	224
Tine Zøllner Christiansen	Klokketkovvej 15 M	242
Liselotte Boldsen	Klokketkovvej 15 N	293
Tina Eriksen	Klokketkovvej 15 P, st.tv.	242
Magnus Andersen	Klokketkovvej 15 P, 1. th.	295
Ghasan George Yousif	Klokketkovvej 15 R	224
Jens Overballe	Klokketkovvej 15 S, 1. L. 1	180
Søren Michael Ustrup	Klokketkovvej 15 T, st.th.	255
Jens Overballe	Klokketkovvej 15 T, 1. L. 1	187
Jens Overballe	Klokketkovvej 15 T, 1. L. 2	189
Jens Overballe	Klokketkovvej 15 T, 1. L. 6	180
Liselotte Boldsen	Klokketkovvej 17 A	293
Lasse S. Pedersen	Klokketkovvej 17 D st. tv	200
Morten Jenrich Hansen	Klokketkovvej 17 H	205
		<u>3.654</u>

Endvidere deltog Lise Leander fra REMA 1000 og Torben Jensen fra Bodegænen. Herudover deltog Axel Bering og Henrik Frost Sørensen fra DATEA A/S.

**Ad 1. Valg af dirigent og referent.**

Henrik Frost Sørensen (HFS) blev enstemmigt valgt til dirigent og referent. HFS bød velkommen på bestyrelsens og egne vegne og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til vedtægterne og beslutningsdygtig i relation til dagsordenens punkter, bortset fra punkt 3, beslutning om tilføjelse til vedtægternes § 15 angående maling af stakitter som, for at blive vedtaget kræver, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor.

Fremover ønskede REMA 1000 og bodegaen, at blive inviteret til foreningens generalforsamlinger, hvilket der var enighed om var en god ide.

**Ad 2. Gennemgang af vedligeholdelsesplan og beslutning om igangsætning af diverse arbejder.**

På foreningens ordinære generalforsamling i 2009 blev enstemmigt vedtaget, at foreningen med hjælp fra DATEA A/S skulle få udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommene.

Denne plan, der blev udarbejdet i maj måned 2009, blev kort gennemgået af DATEA A/S' tekniker Axel Bering (AB), der havde stået for udarbejdelsen. AB kunne berette, at bygningerne som sådan er ok, men er blevet forsømt rent vedligeholdelsesmæssigt, og trænger til en "kærlig hånd". Rapporten er dog ikke endegyldig og der er ikke gjort destruktive indgreb for at konstatere evt. fejl og mangler. Bagerst i rapporten er en vedligeholdelsesplan, der løber over 11 år med forslag til diverse vedligeholdelsesarbejder samt en vejledende pris på samme.

Der er forskellige forhold der kræver en forholdsvis hurtig istandsættelse, ikke mindst da foreningen kan ifalde et erstatningsansvar for personskader som følge af manglende vedligeholdelse. Andre er mere skønmæssige. Således er det formåls tjensteligt, at tage de sikkerhedsmæssige forhold først, og derefter lægge en plan for den videre vedligeholdelse.

Lise Leander spurgte til, om områderne udenfor REMA 1000 og bodegaen var med i rapporten. Dertil kunne AB oplyse, at det var de ikke. Der har været yret ønske om, at REMA 1000 og bodegaen fremover "separeres fra foreningen" og således ikke betaler til foreningens fællesudgifter, men ligeledes heller ikke kan forlange foreningens medvirken i egne vedligeholdelsesarbejder. I den forbindelse kunne oplyses, at REMA 1000 står foran en istandsættelse af parkeringspladsens asfalt. Et arbejde der skønnes til et beløb på ca. kr. 200.000. Gorm Reventlow kunne på bestyrelsens vegne oplyse, at der pt. er en advokat på sagen for at finde ud af, hvad der kræves for, at REMA 1000 og bodegaen kan løsnes fra ejerforeningen.

Der var spørgsmål/kommentar fra salen, om ikke foreningens medlemmer fremover selv kan stå for noget vedligeholdelse. Dette har ikke hidtil været en succes blandt foreningen ejere, men hvis det tydeligt fremgår hvad regningen bliver dersom arbejderne udføres af en autoriseret håndværker, kan dette forhåbentlig skabe

en holdningsændring. Det var specielt malerarbejdet der var enighed om, at den enkelte, mod udlevering af korrekt malekode, kan udføre selv.

Herunder blev det foreslået, at afholde en eller flere arbejdsweekends i løbet af året, med "bøder" for ikke at møde op. Hvis det fremover er ønsket, at alle i vid udstrækning står for al vedligeholdelse på egen bolig, kræves en ændring af foreningens vedtægter, med mindst 2/3 flertal.

Under dette punkt blev der spurgt til viceværtens arbejde og betaling herfor. Der var stor utilfredshed med dette, og at arbejdet ikke gøres godt nok. Der blev ydret ønske om, at bestyrelsen indhenter tilbud på ny aftale, evt. med en beboer eller en pensionist i nabolaget.

Der blev også spurgt til isolering af rørene for det varme vand, og hvorfor nogle opgange betaler en større enhedsafgift end andre. Sidstnævnte kan skyldes strafafgift for ikke afkølet returvand, mens det kunne meddeles, at Mølgaard VVS har været at kikke på førstnævnte, og ikke har kunnet finde nogle fejl. Det blev fra salen foreslået, at få de kommunale værker ud og kikke på rørene for om muligt, at konstatere om der er noget galt. Dette arbejder bestyrelsen videre med.

Konklusionen på dagsordenens punkt 2 blev, at bestyrelsen endnu engang tager et kikk på vedligeholdelsesplanen. De ting der kræver øjeblikkelig action pga. sikkerhedsmæssige risici bliver lavet nu og her, mens der skal prioriteres for resten, som skal tages op på den kommende generalforsamling.

AB blev bedt om, at lave en ny vedligeholdelsesplan med de ændringer der blev foreslået på generalforsamlingen, herunder at folk selv maler, og at beløbet på kr. 80.000 pr år til vicevært tages ud af kontrakten. På den måde er der behov for ca. kr. 2,5 mill + moms til vedligeholdelse efter planen, mod ca. kr. 4 mill + moms som der ser ud nu, over de næste 10-11 år.

#### Ad 3

**Beslutning om tilføjelse til vedtægternes § 15 angående maling af staldtår.**

Punktet var oppe på den ordinære generalforsamling i april 2009, og blev her godkendt med mere end 2/3 af de fremmødte deltagere. Dog var der ikke 2/3 af foreningens medlemmer tilstede, og skulle have været fremført for en ekstraordinær generalforsamling indenfor 8 uger, for at kunne vedtages.

Punktet blev enstemmigt godkendt på den ekstra ekstraordinære generalforsamling, og skal således op på en ny ekstra ordinær generalforsamling indenfor 8 uger for at kunne blive endelig godkendt.

#### Ad 4

**Generelt**

Ejer af Klokkeskovvej 15 D, st. kunne oplyse, at der i flere år er dryppet vand ned fra loftet, hvilket tidligere bestyrelser skulle være informeret om. I sammenhæng hermed blev Klokkeskovvej 15 H nævnt, der pt. er totalt ubrugelig pga. skimmel-svamp. Her er loftet blevet tjekket, som er helt tørt. Bestyrelsen arbejder intant på sagen, herunder for at finde ud af hvor fejlen kommer fra. Således skal der foretages en røgundersøgelse i uge 45. Ejer af 15 D, st. blev bedt om at tage fat i Gorm efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen udgør pga. frafald pt. kun 3 medlemmer (Gorm Reventlow, Lasse Pedersen & Marfin Rygaard). De 2 suppleanter der blev valgt på den ordinære generalforsamling i 2009 ønsker ikke at indtræde i bestyrelsen og bestyrelsen ønsker ikke at presse på. Ghasan George Yousif ønskede, at indtræde i bestyrelsen. Men da dette ikke havde været på dagsordenen, indtil videre som passivt medlem, som bestyrelsen vil kunne trække på.

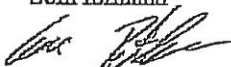
Der blev fra salen spurgt til, om der måtte sættes en nummerskilt op på bygningerne, da postbudet har svært ved at finde de enkelte bygninger/opgange. Bestyrelsen kunne godkende dette, dog at skiltene i udformning ligner dem der er i dag.

Der forelå ikke yderligere under eventuelt, og generalforsamlingen blev herefter hævet kl. 20.20.

Som dirigent

  
Henrik Frost Sørensen

Som formand

  
Gorm Reventlow