

## Generalforsamlingsreferat

Onsdag den 16. februar 2011 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Klokkeskovvej 15-17, 8260 Viby J, på Højvangsskolen i Stavtrup, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Orientering om forhandlingerne med Preben Jensen og Den Lokale Bodega om ændringer i deklARATIONEN.
4. Orientering om vandskaden i 15H
5. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
7. Forslag, jf. § 4.
8. Forelæggelse af budget til godkendelse.
9. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
10. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
11. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
12. Valg af revisor.
13. Eventuelt.

På generalforsamlingen var der fremmøde fra følgende lejligheder:

<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>	<u>Fordelingstal:</u>
Ina Gormsen	Klokkeskovvej 15 D	227
Gorm Reventlow	Klokkeskovvej 15 E	224
Michael Jensen	Klokkeskovvej 15 G	222
Liselotte Boldsen	Klokkeskovvej 15 N	293
Tina Eriksen	Klokkeskovvej 15 P, st.tv.	242
Preben Jensen	Klokkeskovvej 15 P, 1.tv.	288
Jens Overballe	Klokkeskovvej 15 S, 1. L. 1	180
Søren Michael Ustrup	Klokkeskovvej 15 T, st.th.	255
Jens Overballe	Klokkeskovvej 15 T, 1. L. 1	187
Jens Overballe	Klokkeskovvej 15 T, 1. L. 2	189
Jens Overballe	Klokkeskovvej 15 T, 1. L. 6	180
Liselotte Boldsen	Klokkeskovvej 17 A	293

Lasse S. Pedersen	Klokkeskovvej 17 D, st.tv.	200
Martin Rygaard (Lisbeth og John Rygaard)	Klokkeskovvej 17 F	<u>295</u>
		<u>3275</u>

Herudover deltog Henrik Frost Sørensen fra DATEA A/S.

Gorm Reventlow bød velkommen på bestyrelsens vegne.

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

Henrik Frost Sørensen blev enstemmigt valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til vedtægterne og beslutningsdygtig i relation til dagsordenens punkter.

Henrik Frost Sørensen blev ligeledes valgt til referent.

**Ad 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.**

Formand, Gorm Reventlow, aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning.

Gorm Reventlow meddelte, at der var 2 større sager der havde taget det meste af bestyrelsens tid.

Den ene er fugtskaden i 15 H, som desværre har trukket ud i rigtig lang tid. Sagen vil blive mere indgående behandlet under punkt 4.

Ligeledes har sagen omkring ændring af deklaration vedrørende mulig adskillelse af de 3 parceller (ejerforeningen, Rema 1000 og Bodegaen)jf. punkt 3 nedenfor, taget megen tid.

De planlagte arbejdsdage i 2010 blev aflyst pga. det store arbejde der har været med disse sager.

Yousif har trukket sig fra bestyrelsen pga. tidsnød.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller bemærkninger til beretningen. Beretningen blev taget til efterretning.

**Ad 3. Orientering om forhandlingerne med Preben Jensen og Den Lokale Bodega om ændringer i deklarationen.**

Bestyrelsen har på foreningens vegne entreret sig med en advokat, Jacob Vedel fra Clemens advokater, der på det seneste har været tovholder på sagen. Jacob skulle have været til stede på generalforsamlingen og her berette om dette samt punkt 4, men blev desværre forhindret pga. sygdom.

I henhold til bestyrelsen og efterfølgende generalforsamlingens ønske, skal indkaldes til et orienterende møde indenfor maksimalt en måned til en dybdegående gennemgang omkring disse 2 forhold, med deltagelse af advokaten.

Generelt kunne bestyrelsen dog berette, at denne sag har været svær at håndtere, og der har været ført flere forhandlinger parterne imellem. Det er ønsket fra begge parter side, at parcellerne skilles. Men, da der er tale om såvel bolig som erhverv, er ønsker og behov forskellige og forhandlingerne dermed trukket ud.

Generelt forholder det sig således, at alle fælles arbejder, der skal Rema 1000 betale 27 % af udgifterne, Bodegaen 9 % og ejerforeningen resten. Økonomisk set står foreningen til at vinde på kort sigt, pga en større planlagt renovering af asfalten ved Rema 1000, som foreningen vil undgå at skulle betale til dersom parcellerne skilles. På længere sigt er det mere uvist hvem der vinder på denne løsning.

Rent praktisk er der et problem med nogle af foreningens skure, der er opført på Bodegaens grund. Bliver denne adskillelse en realitet, vil der fortsat skulle nås til enighed på dette punkt.

#### **Ad 4.**

##### **Orientering om vandskaden i 15H**

Dette punkt skulle advokat Jacob Vedel også have orienteret om. Der var en "uformal" snak om punktet på generalforsamlingen, der ligeledes vil skulle drøftes på et kommende orienteringsmøde.

Denne sag er mere eller mindre kørt siden 2006 og har været oppe på flere generalforsamlinger. Der er brugt en del penge på konsulent bistand, herunder på advokat osv., der dog har været nødvendige udgifter for at kunne finde en acceptabel løsning. Det er i alles interesse at sagen finder sin afgørelse hurtigst muligt.

Der blev spurgt til hvorfor denne sag kunne trække så langt ud, og om man havde gjort nok. Hvem kan i sidste ende stilles til regnskab og bliver sagen på et tidspunkt forældet. Alle i foreningen, herunder naturligvis også ejerne af den pågældende lejlighed, og ikke kun bestyrelsen, har et medansvar.

Der blev i denne sammenhæng fra salen spurgt til hvor meget ejerne af lejligheden har været involveret, og hvilken indsats de selv har ydet, herunder om skadens omfang kunne være minimeret med en mere aktiv indsats fra deres side.

Der blev spurgt til hvor mange penge der hidtil er brugt på sagen. Hertil kan bl.a. henvises til regnskabet for 2010 samt budget for 2011. Så vidt det overhovedet er muligt bliver forsikringsselskabet draget ind, hvilket advokaten er i gang med.

Der blev tilkendegivet, at det er svært pt. at sælge en lejlighed i foreningen med denne sag hængende. Dertil var bestyrelsen helt enige, og kunne igen henvide til det kommende møde for en fuldstændig opdatering.

Der vil formentlig på advokatens foranledning, blive afholdt en syns og skønsforretning, der vil blive lagt til grund i en evt. sag.

**Ad 5. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor.**

Henrik Frost Sørensen gennemgik årsregnskabet for 2010 og fremhævede følgende beløb:

	<u>2009</u>	<u>2010</u>
Fællesbidrag	449.994	531.384
Indtægter i alt	530.553	569.796
Reparation og vedligeholdelse	43.447	53.601
Årets resultat	8.452	96.928
Likvide beholdninger	111.717	146.803
Egenkapital	71.556	168.484

Derudover er der i regnskabsåret 2010 brugt kr. 30.016 på konsulentbistand samt kr. 45.838 til advokat, hvilke udgifter primært er til dækning af de 2 sager som anført under punkt 3 og 4. Nogle af disse udgifter vil muligvis kunne refunderes via forsikringsselskabet.

Det blev forespurgt hvad diverse indtægter, kr. 27.212 vedrører. Hertil blev det oplyst, at denne indtægt vedrører Bodegaen og Rema 1000's andel af vedligeholdelse af fællesarealer. Beløbet er samtidig optaget som et tilgodehavende pr. 31. december 2010, der sammen med tidligere tilgodehavende udgør kr. 107.680.

Der var fra salen utilfredshed med, at disse beløb ikke er opkrævet, og man kunne frygte for en forældelse af kravet. Bestyrelsen svarede dertil, at advokaten havde rådet til, at afvente sagens udfald (punkt 3), men at man ville tage det op igen, for evt. at opkræve en del af beløbet som Bodegaen og Rema 1000 mundtlig har tilkendegivet at ville betale.

Der var ligeledes spørgsmål til den store forskel mellem budget og regnskab for posten "reparation og vedligeholdelse". Dertil kunne svares, at der bl.a. var budgetteret med kr. 250.000 til asfaltarbejde hvilket beløb sig til ca 15.000 kr.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller bemærkninger til årsregnskabet for 2009.

Regnskabet for 2009 blev enstemmigt godkendt.

**Ad 6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.**

Ejerforeningen fik i 2009 udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Planen blev kort gennemgået. Det var fra bestyrelsen forslag om, at afvente udfaldet i sagen omkring 15 H, og dermed spare lidt penge op det næste år. Indtil videre ville man kun tage de nødvendige reparationsudgifter, og afvente med de større vedligeholdelsesarbejder der ikke var så presserende. Dette var der enighed om.

Der blev spurgt til, om der kunne sættes tæpper på trappen i 15 H, da det larmer meget når folk går på den. Dette kan gøres for en billig penge med materialer fra f.eks. Bauhaus, hvis foreningen/ejerne selv kan lave arbejdet. Dette sættes i værk af Michael Ustrup, og faktura herfor fremsendes til DATEA.

Der blev spurgt til udskiftning af vand- og varmemålere, da formodningen på baggrund af store målermæssige udsving, er at nogle af disse kan være gået i stykker. Spørgsmålet gik også på, hvem der ejer disse og således skal bekoste arbejdet. Generelt set ejer foreningen alle rør og ledninger i væggene, mens de enkelte ejere, ejer hvad der er i selve lejligheden, dvs. også målerne, og de skal således selv bekoste en udskiftning.

**Ad 7. Forslag, jf. § 4.**

Hverken bestyrelsen eller DATEA havde modtaget forslag til behandling, hvorfor punktet bortfaldt.

**Ad 8. Forelæggelse af budget til godkendelse.**

Henrik Frost Sørensen gennemgik budget for 2011.

Der budgetteres med indtægter på i alt kr. 577.850, heraf uændret ejerforeningsbidrag med kr. 45.222 samlet pr. måned samt udgifter i alt på kr. 577.850 således, at årets resultat budgetteres til kr. 0.

Der blev spurgt til posten på kr. 100.000 til snerydning osv. Hertil kunne oplyses, at posten også dækker pasning af fælles arealer. Foreningen har en fast aftale for snerydning i vintermånederne på ca kr. 30.000 uanset hvor mange gange der skal ryddes og/eller saltes.

Nygaard blev opsagt i 2010 og den nye, Jeksen, gør et godt arbejde selvom han "glemmer" at rydde sne på visse arealer. Dette tager bestyrelsen op med dem.

Der var ikke yderligere spørgsmål til budgettet for 2011, der herefter blev enstemmigt godkendt.

**Ad 9. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.**

Formanden var ikke på valg i 2011

**Ad 11. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.**

Martin Rygaard og Lasse Søballe Pedersen var på valg, og begge ønskede genvalg. Der var ingen indvendinger og begge er genvalgt.

Ghasan George Yousif var ikke på valgt, men havde trukket sig fra bestyrelsen pga tidsnød.

I henhold til foreningens vedtægter skal bestyrelsen bestå af 4 personer, men det var ikke muligt at finde et 4. medlem. Evt. interesserede i at indtræde i bestyrelsen kan henvende sig til formanden.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Gorm Reventlow –formand på valg i 2012

Lasse Søballe Pedersen på valg i 2013

Martin Rygaard på valg i 2013

**Ad 12. Valg af suppleanter til bestyrelsen.**

Søren Michael Ustrup blev valgt som 1. suppleant og Jens Overballe blev som 2. suppleant.

På trods af, at der er en ledig plads i bestyrelsen, ønsker ingen af suppleanterne umiddelbart, at træde ind som fulgyldigt bestyrelsesmedlem, med mindre en af de 3 siddende medlemmer fratræder. Suppleanterne vil dog blive involveret så meget som muligt, og er i henhold til bestyrelsen altid velkommen på bestyrelsesmøderne.

**Ad 10. Valg af revisor.**

Ina Gormsen blev valgt til revisor.

**Ad 11. Eventuelt.**

Det blev meddelt, at bestyrelsen er gået i gang med en hjemmeside, hvor nyttige informationer, nyhedsbreve og oplysninger om aktuelle sager osv kan hentes.

Foreningens medlemmer kan altid træffe bestyrelsen på følgende e-mail adresser:

[bestyrelse@klokkeskovvej.dk](mailto:bestyrelse@klokkeskovvej.dk) eller [bestyrelsen@klokkeskovvej.dk](mailto:bestyrelsen@klokkeskovvej.dk)

I forbindelse med hastesager, der kræver en håndværker på stedet blev ytret ønske om en fast procedure, herunder evt. liste med håndværkere der kan tilkaldes.

Der blev spurgt til om der skulle laves en arbejdsdag i 2011. Dertil svarede bestyrelsen ja, men ønsker hjælp til koordinering heraf.

Der er problemer med storskrald der fylder op i skralderummet. Forskellige forslag blev stillet, herunder flere containere. Bestyrelsen arbejder videre med dette.

En af ejerne kunne berette om, at vandet i vandhanerne nogen gange var farvet (gult/grønt). Opfordringen er at vandet under ingen omstændigheder må drikkes, da der er problemer med varmeveksleren. Mølgaard VVS skal underrettes.

Der forelå ikke yderligere under eventuelt, og generalforsamlingen blev herefter hævet kl. 20.45

Som dirigent

Som formand

Henrik Frost Sørensen

Gorm Reventlow