

Generalforsamlingsreferat

Onsdag den 22. april 2009 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Klokkeskovvej 15-17, 8260 Viby J, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
 - a. Beslutning om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen.

DATEA kan hjælpe os med at lave en sådan plan. De gennemgår ejendommen og kommer med et forslag til hvordan vi skal prioritere og hvordan vi finansierer det. En plan, der strækker sig over de næste 10 år.
 - b. Beslutning om omlægning af tagplader.

Det har vist sig, at tagpladerne er gode nok. De er bare ikke lagt ordentligt. Derfor har der været en vandskade i 15s 1. t.h. De skal lægges om, for at forhindre nye vandskader og for at hindre unødigt slitage på tagpladerne omkring monteringshullerne. Skal vi have det gjort i år?
 - c. Beslutning om maling af træværk.

Maling af Træværk. Opgange og gangarealer trænger til maling og enkelte steder til nyt gulvbelægning. Vinduer og døre trænger til at blive malet. Der er ved at blive indhentet tilbud.
 - d. Beslutning om reovering af stensætninger og grønne områder.
 1. 30.000 for de uopsættelige ting, dvs. hvor erosionsskader forværres og hvor der er tale om sikkerhedsrisici.
 2. 20.000 for det som kan vente lidt længere. Primært genopretning af diverse stensætninger o.lign.
 3. 19.000 for beskæring og genopretning af de grønne områder.
 4. 17.000 for en trappe op af skråningen til bofællesskabet Klokkeskovvej 13. Eller et hegn, hvis de ikke vil være med til at betale. Det er noget billigere.
5. Forslag, jf. § 4.
 - a. Beslutning om at få foretaget en gennemgang af ejerforeningens anlæg.

Alm. Brand vil ikke lade os komme over på den fællesforsikring, DATEA har tegnet for deres ejerforeninger, da de taber penge på os. De overvejer, enten at lade vores præmie stige, eller opsige vores udvidede rørskadeforsikring. En gennemgang af vores koldt- og varmtvandssystem er derfor påkrævet. Jeg kan nævne, at vi som regel har 3-5 vandskader årligt, der gennemsnitligt har kostet 60.000,- kr. Uden en rørskadeforsikring, er det penge vi i fremtiden selv skal betale, HVIS de opsiger rørskadeforsikringen.
 - b. Orientering om vandskade i 15H.

Med hensyn til vandskaden i 15H er der, måske, langt om længe ved at komme styr på sagerne. I skrivende stund, vil Alm. Brand måske betale. Imidlertid har bestyrelsen også startet et andet spor, der går på, at sagsøge den oprindelige byggherre, for byggesjusk. Hvis alt andet mislykkedes, skal vi selv til lommerne. Det bliver ikke billigt. Gulvbelægningen ovenpå skal brækkes op, for at komme ned til rørene. Det meste af 15H skal totalrenoveres.

c. Beslutning vedrørende vandskader og byggesjusk.

Vandskader og byggesjusk. Hvad gør vi ved det? Hvordan finansieres det? Vi kan optage et fælleslån, som DATEA hjælper os med at forhandle på plads. Eller vi lægger hver især 10-20.000,- kr i ejerforeningen (alt efter fordelingstal), til at dække udgifterne? Hvis ejerforeningen optager lånet, vil fællesudgifterne stige. Det vil påvirke salgsprisen af lejlighederne. Ydermere kan tidligere ejere risikere et sagsanlæg, da forringelsen af lejlighedens værdi falder.

d. Beslutning om tilføjelse til vedtægternes § 15 angående maling af stakitter.

Ny § 15 vedlægges.

e. Beslutning om udbetaling af løn til bestyrelsen.

I øjeblikket lægger vi rigtig meget arbejde i bestyrelsesarbejdet. Det bliver til adskillige timer om ugen. Det overstiger hvad man med rimelighed kan forlange af folk, med familie og fuldtidsjob. Derfor foreslår vi, at formanden aflønnes med 20.000,- kr årligt og de menige medlemmer med 10.000,- kr. Dette skal også ses i det lys, at det næsten er umuligt, at få nye medlemmer i bestyrelsen. Vi forestiller os at det kun er for et år ad gangen. På et eller andet tidspunkt må arbejdsbyrden aftage.

f. Beslutning om forhøjelse af indbetalingerne til reparation og vedligehold.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.

- Kaspar Klærke er på valg. Han overvejer at genopstille.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

- Sidney Andersen er på valg. Han genopstiller ikke

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

- Der skal vælges 2 suppleanter til bestyrelsen.

10. Valg af revisor.

11. Eventuelt.

På generalforsamlingen var der fremmøde fra følgende lejligheder:

<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>	<u>Fordelingstal:</u>
Maj-Britt Skjeldmose &		
Kasper Klærke	Klokkeskovvej 15 A	293
Ina Gormsen	Klokkeskovvej 15 D	227
Gorm Reventlow	Klokkeskovvej 15 E	224
Michael Jensen	Klokkeskovvej 15 G	222

Sigrid Ganer	Klokkeskovvej 15 H	227
Tine Zøllner Christiansen	Klokkeskovvej 15 M	242
Liselotte Boldsen	Klokkeskovvej 15 N	293
Tina Eriksen	Klokkeskovvej 15 P, st.tv.	242
Preben Jensen	Klokkeskovvej 15 P, 1.tv.	288
Jannie & Jens Overballe	Klokkeskovvej 15 S, 1. L. 1	180
Martin Dyg Jensen	Klokkeskovvej 15 T, st.tv.	253
Martin Refffsgaard Christensen	Klokkeskovvej 15 T, st.th.	255
Jannie og Jens Overballe	Klokkeskovvej 15 T, 1. L 1	187
Jannie og Jens Overballe	Klokkeskovvej 15 T, 1. L 2	189
Else L. Madsen	Klokkeskovvej 15 T, 1. L 5	180
Jannie og Jens Overballe	Klokkeskovvej 15 T, 1. L 6	180
Phan Quay Luc og Yuren Li	Klokkeskovvej 15 T, 1. L 7	306
Liselotte Boldsen	Klokkeskovvej 17 A	293
Hans Henrik Stefansen	Klokkeskovvej 17 E	205
Lisbeth og John Rygaard	Klokkeskovvej 17 F	<u>295</u>
		<u>4781</u>

Herudover deltog Henrik Frost Sørensen og Inge Winther Madsen fra DATEA A/S.

Kaspar Klærke bød velkommen.

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, bortset fra punkt 5 d, beslutning om tilføjelse til vedtægternes § 15 angående maling af stakitter, som, for at blive besluttet kræver at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor.

Inge Winther Madsen blev valgt til referent.

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

På generalforsamlingen i 2008 lykkedes det ikke at få valgt en formand, idet der ikke var nogen, som ønskede at stille op til formand. Efter generalforsamlingen i 2008 konstituerede bestyrelsen sig med Lasse Pedersen som formand. Formandsposten er dog efterfølgende blevet overtaget af Kaspar Klærke.

Formanden for bestyrelsen, Kaspar Klærke, aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning.

Pr. 1. januar 2009 valgte bestyrelsen at administrationen af ejerforeningen skulle overgå til DATEA, idet samarbejdet med Lautrup ikke var tilfredsstillende.

I september måned 2008 er udførelse af viceværtarbejde overgået til Nygaard.

Der er blevet fjernet graffiti, og inden for den seneste tid har ejerforeningen ikke været plaget af dette.

Fliserne er blevet rettet op og der er købt nye postkasser.

Der har været vandskade i ejendommen og i denne forbindelse blev der foretaget en TV-inspektion. Måske skyldes skaderne byggesjusk. I denne forbindelse har bestyrelsen taget henvendelse til en advokat og sammen med generalforsamlingsindkaldelsen blev der vedlagt et skema vedrørende mangler. Bestyrelsen har på nuværende tidspunkt modtaget 5-6 skemaer retur.

I 2009 har DATEA's tekniske afdeling undersøgt taget, og konstateret at tagpladerne ikke ligger ordentligt. En del af taget skal ligges om på nr. 15. Der skal en tømrer ud for at kigge på taget.

Bestyrelsen har indhentet tilbud fra 5 malere på maling af alt træværk. Halvdelen af udgiften til maling af træværk vedrører maling af rækværk.

Nogle steder er udenomsarealerne begyndt at synke og trappe op til bofællesskabet trænger til renovering.

Vindue i 15 H er udskiftet.

Pr. 31. december 2008 androg ejerforeningens egenkapital kr. 63.101 og hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder kr. 30.000.

Det blev forespurgt, hvorvidt et firma har mulighed for at konstatere, hvor skaderne i ejendommen kommer fra. Hertil oplyste Kaspar Klærke at der har været teknikere ude.

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

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Inge Winther Madsen gennemgik årsregnskabet for 2008, som var udarbejdet af ejerforeningens tidligere administrator. Inge Winther Madsen fremhævede følgende beløb:

1.000 kr.

2008

2007

Fællesbidrag	415.008	415
Indtægter i alt	464.039	443
Vedligeholdelse af ejendomme	105.716	36
Årets resultat	-32.701	43
Likvide beholdninger	101.987	125
Egenkapital	63.101	96

Det blev forespurgt hvad udgiften til el vedrører. Hertil blev det oplyst at denne udgift vedrører fælles el i ejendommen.

Det blev forespurgt hvad udgiften til tømrer vedrører. Hertil blev det oplyst at denne udgift primært vedrører udskiftning af terrasse- og vinduesparti i 15 H.

Endvidere blev det forespurgt hvad udgiften til VVS vedrører. Hertil blev det oplyst at denne udgift primært vedrører eftersyn af varme anlæg.

Herefter blev udgiften til postkasser diskuteret, idet enkelte ejere mente at dette ikke var en fællesudgift. Det blev diskuteret, hvor stort et beløb bestyrelsen må bruge. Beløbet heraf afhænger helt af arbejdets art og i dette tilfælde er postkasserne udskiftet for at overholde lovkrav herom.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller bemærkninger til årsregnskabet for 2008.

Regnskabet for 2008 blev herefter godkendt med bemærkning angående udgift til postkasser.

Ad 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

a. Beslutning om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Kaspar Klærke redegjorde for forslaget.

I forbindelse med udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan vil ejendommen blive gennemgået af en teknisk rådgiver. Der vil blive lavet forslag til, hvilke arbejder der skal prioriteres og der vil fremgå en anslået pris på udbedring af de forskellige arbejder. Planen kan laves for en 10-20 årig periode, alt efter ejerforeningens ønske.

Prisen for udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen udgør ca. kr. 15-20.000.

Alle de tilstedeværende stemte for udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan.

Når vedligeholdelsesplanen foreligger vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling.

b. Beslutning om omlægning af tagplader.

Kaspar Klærke redegjorde for forslaget, og meddelte at tagpladerne er gode nok. De er bare ikke lagt ordentligt.

Preben Jensen meddelte at det muligvis kunne være skotrenderne, der skal skiftes.

Det blev forespurgt, hvorvidt der er indhentet tilbud på udbedring af taget. Hertil blev det oplyst, at der endnu ikke er indhentet tilbud.

Følgende ejere meddelte herefter at de gerne vil være behjælpelige med at indhente og gennemgå tilbud:

Martin Refsgaard Christensen

Martin Dyg Jensen

Gorm Reventlow

Jens Overballe

Preben Jensen

Forslaget vedrørende beslutning om omlægning af tagplader blev herefter trukket tilbage indtil vedligeholdelsesplanen foreligger. Forslaget vil blive behandlet på den ekstraordinære generalforsamling.

c. Beslutning om maling af træværk.

Kaspar Klærke redegjorde for forslaget, og meddelte at der er indhentet tilbud på maling af træværk. Tilbuddet udgør kr. 200.000.

Det blev herefter diskuteret, hvorvidt udvendig maling bør foretages af ejerforeningen eller de enkelte ejere.

Endvidere blev det meddelt at der er stor forskel på, hvor der er behov for malerarbejde. Nogle vinduer/døre trænger ikke til maling p.t.

Det blev herefter besluttet at maling af træværk bør medtages i vedligeholdelsesplanen og afventer udfaldet heraf. Forslaget vil blive behandlet på den ekstraordinære generalforsamling.

d. Beslutning om renovering af stensætninger og grønne områder.

Kaspar Klærke redegjorde for forslaget, og meddelte at der er indhentet diverse tilbud fra Nygaard.

De tilstedeværende var enige om at der skal indhentes nogle flere tilbud.

Forslaget vedrørende beslutning om renovering af stensætninger og grønne områder blev herefter trukket tilbage indtil vedligeholdelsesplanen foreligger. Forslaget vil blive behandlet på den ekstraordinære generalforsamling.

Ad 5.

Forslag, jf. § 4.

a. Beslutning om at få foretaget en gennemgang af ejerforeningens anlæg.

Kaspar Klærke redegjorde for forslaget og meddelte at Alm. Brand kan vælge at opsigte forsikringen, idet ejerforeningen har haft for mange skader.

Hvis Alm. Brand vælger at opsigte forsikringen vil ejerforeningen få problemer med forsikring andre steder.

Bestyrelsen fik bemyndigelse til at få foretaget en gennemgang af ejerforeningens anlæg for en pris på max. kr. 25.000.

b. Orientering om vandskade i 15H.

Kaspar Klærke redegjorde for forslaget og meddelte at det forventes at Alm. Brand vil dække vandskaden m.h.t. det der vedrører selve ejendommen. Det forventes at der sker noget i indeværende uge.

c. Beslutning vedrørende vandskader og byggesjusk.

Kaspar Klærke redegjorde for forslaget.

Det blev besluttet at punktet trækkes tilbage og medtages på den ekstraordinære generalforsamling.

d. Beslutning om tilføjelse til vedtægternes § 15 angående maling af stakitter.

Kaspar Klærke redegjorde for forslaget.

Idet der ikke var 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal tilstede på generalforsamlingen kunne forslaget ikke beslattes på nærværende generalforsamling.

Der blev herefter holdt afstemning om forslaget.

4576/10000 stemte for forslaget.

205/10000 stemte imod forslaget.

Forslaget skal derfor endelig beslattes på den ekstraordinære generalforsamling, hvor forslaget – uanset antallet af repræsenterede – kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

e. Beslutning om udbetaling af løn til bestyrelsen.

Kaspar Klærke redegjorde for forslaget.

De foreslåede beløb, h.h.v. kr. 20.000 til formanden og kr. 10.000 til de menige medlemmer, blev diskuteret. Der var blandt de tilstedeværende enighed om at beløbene var for høje. Beslutningen vil medføre en udgift på ca. kr. 60.000 for ejerforeningen, hvoraf skatten vil udgøre godt halvdelen.

Det blev foreslået og besluttet at udbetaling af løn afregnes således:

Kr. 3.500 til Kaspar Klærke som afgående formand

Kr. 2.000 til øvrige bestyrelsesmedlemmer

Efter generalforsamlingen har DATEA undersøgt beløbsgrænserne og der kan max. udbetales kr. 3.200 til Kaspar Klærke skattefrit. Kaspar Klærke har accepteret kr. 3.200.

f. Beslutning om forhøjelse af indbetalingerne til reparation og vedligehold.

Det blev besluttet at punktet trækkes tilbage og medtages på den ekstraordinære generalforsamling.

Ad 6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Inge Winther Madsen gennemgik budgettet for 2009.

Kaspar Klærke meddelte at udgiften til ISS-ordning (vicevært) ikke forventes at blive kr. 95.000 som anført. Differencen vil blive anvendt til vedligeholdelse.

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

Budgettet for 2009 blev godkendt.

Ad 7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.

Kaspar Klærke meddelte, at han ikke ønskede at fortsætte som formand.

Gorm Reventlow blev herefter valgt til formand for bestyrelsen.

Ad 8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Sidney Andersen var på valg. Sidney Andersen ønskede ikke at genopstille.

Der var ikke forslag til nye medlemmer til bestyrelsen.

Jf. vedtægternes § 8 består bestyrelsen af 3 medlemmer foruden formanden, hvorfor der således ikke var behov for at vælge nye medlemmer.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Gorm Reventlow –formand	på valg i 2010
Lasse Pedersen	på valg i 2010
Martin Rygaard	på valg i 2010
Phan Quay Luc	på valg i 2010

Ad 9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Ina Gormsen blev valgt til 1. suppleant og Tina Eriksen blev valgt til 2. suppleant.

Ad 10. Valg af revisor.

Martin Reffsgaard Christensen blev valgt til revisor. Martin Dyg Jensen blev valgt til suppleant for revisor.

Ad 11. Eventuelt.

Det blev foreslået at købe en stor træpæl, som kan holde hegnet oppe.

Endelig blev det vedtaget at alle breve til ejere fremover udsendes via DATEA.

Der forelå ikke yderligere under eventuelt, og generalforsamlingen blev herefter hævet kl. 21.15.

Som dirigent

Henrik Frost Sørensen



Som formand

Kaspar Klærke

