



2. april 2015

Til stede var: Casper 4, Torben 6B, Elly 8A, Torben 10A, Jesper og Mona 10B, Bo 12B, Peter 16B, Else 18A, Camilla 18B, Rikke 22A, Jimmy 24A og Jane 24B. Der var derudover afgivet to fuldmagter til afstemningerne fra 14A og 20B.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Torben Wyrzt som dirigent, og ingen havde indvendinger hertil. Torben konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i forhold til afstemninger om vedtægtsændringer med 2/3 af husstandene repræsenteret. Peter meldte sig som referent, og ingen havde indvendinger hertil. Vi gik herefter videre til næste punkt på dagsordenen.

2. Formandens beretning

Casper gennemgik året i ejerlauget og fortalte om de projekter, bestyrelsen har arbejdet med det seneste års tid. Der blev både berettet om årets arbejde og planerne for det kommende år.

Casper indledte med at beklage, at vi i år desværre har måttet sige farvel til altid aktive og meget vellidte Aksel. Han bød derefter velkommen til de nye beboere, Rune og Camilla samt deres to børn.

Det seneste år har været et rigtigt travlt år i bestyrelsen. Der har været en god blanding af større og synlige opgaver såsom alle forandringerne ved fællesarealet i øverste række, etablering af legeplads, etablering af rionet-hegn med efeu ved nederste række, modernisering af vand- og varmetilslutningerne ved øverste række samt nye gulve i garagen - og så de mindre synlige opgaver som gennemgang af vores forsikringer, arbejde på potentielt bankskifte, arrangering af snerydning, arbejde med boet efter Aksel, undersøgelse af alternativer til Varmekontrol og udarbejdelsen af ny hjemmeside. Der er dog allerede en række nye opgaver på tegnebrættet. Casper takkede resten af bestyrelsen for årets indsats.

Afslutningsvis takkede Casper også beboerne for indsatsen til havedagene gennem året, og han opfordrede samtidig alle til at deltage så meget som muligt fremover. Der blev mindet om, at vi alle skal huske at rydde op på fællesarealet, og låse efter os, når vi har været i kælderen.



Alle stemte for formandens beretning, som dermed var vedtaget.

3. Årsregnskab 2013

Peter gennemgik årsregnskabet for 2014 med stor hjælp fra Casper, der forklarede de mere tekniske dele af regnskabet.

Indtægterne udgøres primært af fællesudgifterne, men der er i år sket en stigning i indtæger fra leje af værelset ved vaskerummet. Gennemgangen af udgifterne var præget af mange af de projekter, som også blev nævnt i formandens beretning. Årets resultat blev et underskud på 14.642 kr, hvilket var noget mindre end det underskud, vi har budgetteret med. Forskellen skyldes primært, at en stor del af betalingen for legepladsen, var delt i to dele, hvoraf anden halvdel først er blevet betalt i 2015.

Det blev nævnt, at beboere fortsat har mulighed for at indfri sin andel af fælleslånet hver d. 1. i måneden. Prisen for at indfri er på nuværende tidspunkt 45.159 kr. Hvis man indfrier sin andel af lånet, falder indbetalingen af fællesudgifter fremover med 485 kr hver måned.

Vi stemte herefter om regnskabet for 2014, og det blev enstemmigt godkendt. Herefter gik generalforsamlingen videre til behandlingen af indkomne forslag.

4. Indkomne forslag

Torben W. læste derefter bestyrelsens forslag op om, at fælles og solidarisk hæftelse for banklån skrives ind i vedtægterne. Casper og Torben G. argumenterede for fælles hæftelse. Årsagen er, at bestyrelsen gennem året har haft kontakt til adskillige banker for at undersøge muligheden for et skifte til en ny bank, hvor vi ville kunne få en bedre rente på banklånet. Alle banker har krævet, at fælles og solidarisk hæftelse skulle fremgå af vedtægterne, før en overtagelse af banklånet overhovedet kunne komme på tale.

Forslaget gik herefter til afstemning. Der var **14 stemmer for** og **ingen imod**. Forslaget var dermed vedtaget.

Herefter læste Torben W. forslaget fra bestyrelsen op om, at det skrives ind i vedtægterne, at ejerlauget



afholder udgifter til vedligeholdelse af synlige nedløb. Der fulgte herpå en diskussion omkring, hvad ejerlauget i den forbindelse skal dække. Torben W. argumenterede for, at ejerlauget er forpligtet af en aftale, der er blevet indgået på en tidligere generalforsamling om at ejerlauget dækkede alle udgifter til vedligeholdelse af nedløbsrør på bygningerne. Bo tilføjede, at det ikke er fair overfor de husstande, der tilfældigvis har nedløbsrørene til at gå ned hos dem, at de skal afholde udgifter til vedligeholdelse. Casper påpegede, at alle ejer sin egen tagrend. Baggrunden fo at ejerlauget nu vil afholde udgifterne til de synlige nedløbsrør, er at det var ejerlauget der i sin tid betalte for opførelsen af ny tagrend foran. Samtidig fastholdt Casper, at en aftale indgået på en tidligere generalforsamling, som ikke fremgår af vedtægterne, skal genaftales på ny ved hver generalforsamling, for fortsat at være gældende. Bestyrelsen besluttede herefter at ændre ordlyden af forslaget til, at ejerlauget fremover vil afholde udgifter til alle nedløb, der går ned fra det store skrå tag, men trak til sidst forslaget tilbage, da det nu var ændret for markant i forhold til det forslag, der var fremsat i indkaldelsen.

Torben W. læste herefter forslaget op fra bestyrelsen om, at bestyrelsen fremover skulle skæres ned til fire eller tre medlemmer. Torben W. udtrykte bekymring ved at gøre bestyrelsen mindre, på grund af den store arbejdsbyrde der i øjeblikket ligger ved bestyrelsen. Casper gav Torben ret og tilkendegav, at bestyrelsen selv anbefalede at stemme for at beholde bestyrelsens størrelse på fem medlemmer. Torben G. erklærede sig enig, men fremhævede derudover, at den brede opbakning til at holde antallet på fem medlemmer, må forpligte os alle til, at der fremover skal være nok til at besætte alle bestyrelsesposter.

Forslaget om at beholde antallet af bestyrelsesmedlemmer på fem gik herefter til afstemning. **14 stemte for og ingen imod.** Dermed var forslaget vedtaget.

Torben W. læste herefter bestyrelsens forslag op om, at det skrives i vedtægterne, at bestyrelsen en gang om året må spise ude for ejerlaugets regning. Bo udtrykte at det var en god ide, men at det burde være uden ægtefælle eller samlever. Torben W. mente også at det var en god ide. Jesper argumenterede for, at det ikke hang sammen med, at ejerlauget eksempelvis sparede på pengene ved at lave noget arbejde på havedagene, som vi billigt kunne betale os fra. Else påpegede at varmemesteren burde være med, og det var der bred enighed om. Camilla mente også, at det var fornuftigt at ægtefælle eller samlever kunne være med, idet de også var påvirkede af, at bestyrelsesmedlemmerne brugte så meget tid på bestyrelsesarbejdet.

Forslaget gik herefter til afstemning med udvidelse til også at omfatte varmemesteren, men ikke ægtefæller eller samlevere. **12 stemte for og 2 stemte imod.** Forslaget var dermed vedtaget.



Sidste forslag til behandling var forslag fra 14a og 20b om større cykelskur. Forslaget var stillet på baggrund af, at det er svært at finde plads til cykelparkering på nuværende tidspunkt. Bo mente, at der er en del andre projekter der er mere presserende. Torben W. erklærede sig enig. Torben G. foreslog, at der kunne etableres noget ved kompostpladsen, som eventuelt bygges i forlængelse af garagebygningen. Jesper foreslog, at man kunne undersøge muligheden for at spare plads ved hjælp af stående cykelparkering.

Forslaget gik herefter til afstemning. **3 stemte for** og **11 stemte imod**. Forslaget var dermed forkastet.

5. Budget 2015

Casper gennemgik budgettet for 2015. Posten med bestyrelsesmiddag blev nedjusteret til 3000 kr. som følge af diskussionen i forbindelse med behandlingen af forslaget.

Jesper påpegede, at der stadig er gamle stofledninger i værelset i vaskehuset samt, at vinduet er i en forfatning, der vil gøre det næste umuligt at komme ud uden større problemer i tilfælde af brand. Mona foreslog, at vi skal prioritere udskiftning af garageportene højere, da de kan udgøre fare for at nogen kommer alvorligt til skade, og i stedet nedprioritere at gøre vaskehuset klar som samlings- eller fællesrum. Rikke og Camilla ville gerne have, at legepladsen blev prioriteret således, at vi sikrer, at der hurtigt kommer sand i sandkassen.

Casper foreslog, at bestyrelsen udarbejder en prioriteret opgaveliste, og at budgettet samtidig gøres mere fleksibelt, således at resultatet gerne må ramme et underskud af en vis størrelse, til gengæld for at vi får mulighed for at få udført så mange opgaver som muligt.

På grund af de mange nye punkter der dukkede op under diskussionen, undlod vi at stemme om budgettet. Der vil i stedet blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling, hvor der vil blive stemt om et revideret budget.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Sanne og Peter var på genvalg til bestyrelsen. Ingen andre kandidater meldte sig og begge blev enstemmig genvalgt.



7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Mona og Bo blev begge enstemmigt valgt som henholdsvis 1. og 2. suppleant til bestyrelsen.

8. Valg af revisor

Ejerlaugets revisor er Erik Sondrup Andersen, der blev valgt enstemmigt.

9. Eventuelt

Ideer til udnyttelse af vaskerum

Bestyrelsen havde lagt op til en luftning af ideer, omkring den fremtidige udnyttelse af vaskehuset. Torben G. foreslog, at rummet kunne benyttes som et samlingsrum og festlokale for ejerlaugets beboere. Der var bred enighed om at rummet skal udnyttes til et fælles samlingsrum af en art, men samtidig at det ikke er et projekt, der skal prioriteres højt nu, hvor der er så mange andre og mere presserende opgaver.

Molokker

Torben W. påpegede at der inden længe træder en ny affaldsordning i kraft, som indebærer, at alle husstande skal have to affaldsstativer stående. Torben nævnte i den forbindelse muligheden for i stedet få lavet to store molokker, hvor beboerne i stedet kan komme af med affaldet. Camilla argumenterede for, at det ikke vil være optimalt for især småbørnsfamilier, der mange gange om dagen, så skal gå langt for at komme af med brugte bleer. Blandt resten af beboerne var der udbredt enighed om, at løsningen med molokker er at foretrække. Dels på grund af den bedre plads, som det vil give foran alle husene, og samtidig vil man blive fri for de luftgener, som kunne være forbundet med at have affaldsstativerne stående foran huset.

Varmekontrol

Peter orienterede om, at vi efter lang tids utilfredshed med både serviceniveau og pris hos Varmekonto, er i gang med at undersøge alternativer. Der arbejdes i øjeblikket på to mulige modeller.



Enten klarer vi det hele selv, eller også vil vi benytte en online tjeneste, der hedder Nemadministration. Den sidste mulighed vil indebærer, at beboere selv skal indberette vand- og varmemålinger en gang om året, men det vil medføre en besparelse på omkring 1000 kr. årligt for hver husstand. Det blev udtrykt fuld opbakning til at arbejde videre med sagen.

Bankskifte

Torben G. fortalte herefter om et forestående bankskifte til Jutlander Bank, der har tilbudt os en rente på 4% på banklånet, hvor vores nuværende rente er på 9.875%. Jutlander Bank har krævet, at fælles og solidarisk hæftelse for alle beboere fremgår af vedtægterne, og det har vi nu mandat til jf. beslutningen tidligere.

Nabohjælp

Torben uddelte herefter brochurer om nabohjælp og fortalte om, hvordan vi får alle med i ordningen. Alle opfordres til at tilmelde sig sammen med en eller to af sine naboer.

Oprydning

Der var spurgt fra 20B omkring en afklaring af, hvad der må smides på fællesarealet og i kompostbeholderen. Der var enighed om, at alle skal rydde op efter sig selv, og der må ikke smides rod eller affald på fællesarealet. Beboeres eget haveaffald må gerne komme i kompostbeholderen, men ved større stykker som eksempelvis juletræer, skal det skæres i stykker før det puttes i.

Hundeefterladenskaber

Der var fra 20B spurgt til, hvad vi gør for at komme problemet med hundeefterladenskaber til livs, da der stadig ligger en del på fællesarealet mellem rækkerne og langs hækkene. Alle opfordres til altid at rydde op efter egne hunde og derudover holde øje med uvedkomne gæster, der lufter hund omkring vores grund og undlader at samle op efter hunden.

Torben W. takkede herefter for en god aften. Bestyrelsen vil gerne takke Torben W. for at holde ro og orden og ikke mindst alle fremmødte for god stemning samt en rigtig hyggelig aften.



Dirigent

Formand

Referent