

Referat af ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2018

Tirsdag d. 22. maj 2018 kl. 19.00 i viceværtrummet

Deltagere: Rikke Dalum (administrator), Ester M. Pedersen (93), H. Linh Dam (95), Bjarne Nielsen (107), Mikkel G. Steffensen (fuldmagt for 109), Kaj M. Petersen (111), Mads T. Søndergaard (121), Frederikke Johnsen (133), Susanne Albæk & Lars K. Jensen (137), Kaj A. Hansen (139), Tom Mowinckel (145), Susanne Jensen (147), Jan L. Thomsen (169)

Dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Bestyrelsens årsberetning for 2017
3. Forelæggelse af årsrapport 2017 med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af budget for 2018
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
6. Forelæggelse af opdateret Husorden 2018 for ejendommen til godkendelse
7. Indkomne forslag (jf. vedtægter §4)
8. Valg af bestyrelsesformand
9. Valg til bestyrelsen (1 medlem)
10. Valg af suppleanter til bestyrelsen. Følgende er på valg:
11. Valg af revisor
12. Valg af intern revisor
13. Eventuelt

Ad 1)

Lars K. Jensen blev valgt til dirigent, og Bjarne Nielsen og Kaj A. Hansen meldte sig til stemmeudvalg. Dirigenten konstaterede, uden indvendinger, at generalforsamling var lovligt varslet og indkaldt og derfor beslutningsdygtig. Næstformanden, Mads T. Søndergaard, meldte sig som referent.

Ad 2)

Bestyrelsesformand Susanne Albæk fremlagde bestyrelsens årsberetning for 2017:

Foreningens økonomi er stadig god og bestyrelsen arbejder fortsat på at konsolidere midler med henblik på fremtidige vedligeholdelsesopgaver (se også pkt. 5).

Ejendommens varmemålere i de enkelte lejligheder skulle skiftes efter mere end 10 års drift. Nye varmemålere, som også giver mulighed for fjernaflæsning, er blevet installeret.

Den årlige arbejdslørdag havde endnu en gang meget stor opbakning, og bestyrelsen planlægger derfor flere spændende og større opgaver til arbejdslørdag 2018. Arbejdslørdagen forbliver et godt bidrag til den daglige vedligehold og drift i ejendommen, hvorfor arrangementet fastholdes.

Blandt andet i forbindelse med arbejdslørdagen 2017 blev renovationsrummet i ejendommens vestlige ende udvidet og renoveret, så ejerforeningen tilsammen fik to store affaldsrum til opbevaring af containere til restaffald. Den nye løsning fungerer så tilfredsstillende, at bestyrelsen har valgt at nedlægge projektet om anlæggelse af nedgravede containere.

Efter en periode med store forsyningsudfordringer og omkostninger for ejerforeningens interne netværk og internetforbindelse lykkedes en opgradering til fibernet. Ejerforeningen har indgået en 3-årig forsyningsaftale med Eniig Fiber om levering af 50 / 50 Mbit forbindelse til de enkelte lejligheder. 40 lejligheder tilsluttede sig aftalen, og enkelte lejligheder blev forberedt med fiberfremførelse til senere at modtage internetforbindelse via fibernet.

Ejerforeningens 'Orientering til Beboere' er igen i år blevet revideret, og den nye udgave er tilgængelig på foreningens hjemmeside. Alle beboere og ejere opfordres til at læse de mange relevante oplysninger i det nye dokument.

Ad 3)

Administrator, Rikke Dalum, gennemgik årsrapport og -resultat for generalforsamlingen. Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

Ad 4)

Formanden gennemgik budgettet for 2018. Generalforsamlingen havde ingen indvendinger eller spørgsmål til budgettet.

Ad 5)

Formanden fremlagde bestyrelsens vedligeholdelsesplan: Ejendommen har gennemgående behov for renovering af visse betonelementer og – dæk, ligesom brøstninger på svalegange og altaner nærmer sig enden af deres produktid. For at få den mest økonomiske og mest sammenhængende løsning vil bestyrelsen i løbet af det kommende år udarbejde et projektforslag til gennemgribende renovering af ejendommens facader efter samme tilgang som gavle og tag blev renoveret i 2008. Løsningen vil indeholde en modernisering af svalegangene, betonelementer og altaner, hvor sidstnævnte forventes udvidet. Derudover påtænkes også at etablere udgange i kælderlejligheder ud til græsarealerne mod en ændring en i fordelingstillene for kælderlejlighederne. Bestyrelsen indhenter de nødvendige ekspertiser udefra til at udarbejde et projektforslag som forventes fremlagt, inklusiv finansieringsmodel, på ordinær generalforsamling 2019. Bestyrelsen planlægger efter, at renovering gennemføres inden for ejerforeningens økonomiske rammer, dvs. bestyrelsen ikke forventer at forslaget vil betyde egenbetaling for de enkelte ejere.

Udover projektering af den gennemgribende renovering indeholder vedligeholdelsesplanen stadig almindelig vedligeholdelse af ejendommen som fx fortsat udskiftning af belysning til LED-lamper og en ny belægning til gulvet i kældergangen.

Generalforsamlingen havde flere udemærkede forslag til den gennemgribende renoveringsplan, som på opfordring vil blive udarbejdet som tre forslag af tiltagende omfang og omkostning: 1) Renovering af betondæk, brøstninger svalegange, og altaner; 2) 1 + isætning af havedøre og afgræsning af terrasser til kælderlejlighederne 3) 1 + 2 + udskiftning af lejlighedernes aldrende vinduespartier. Bestyrelsens nuværende vurdering er, at punkter 1 og 2 kan gennemføres, men inkludering af punkt 3 forventeligt vil være uden for ejerforeningens økonomi både på kort og lang sigt.

Vedligeholdelsesplanen blev efter indkommende forslag enstemmigt godkendt.

Ad 6)

Næstformanden fremlagde den opdaterede Husorden 2018 til godkendelse. Generalforsamling foreslog, at det udsendte udkast blev opdateret til at inkludere en forordning om, at alle ejere naturligvis rydder op øjeblikkeligt efter kæledyr, samt at al grill skal foregå på fællesterrasserne.

Ad 7)

Frederikke Johnsen (133) havde indsendt et forslag om at opsætte rygning-forbudt skilte i ejendommens trappeopgange. Generalforsamlingen støttede overvældende forslaget, som blev enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen vil få opsat de nødvendige skilte og evt. cigaretopsamlingspunkter ved indgangene.

Ad 8)

Susanne Albæk blev genvalgt som formand.

Ad 9)

Mads T. Søndergaard blev genvalgt til bestyrelsen

Ad 10)

Bent Sørensen og Kristian L. Dahlgaard blev valgt med akklamation som henholdsvis 1. og 2. suppleant.

Ad 11)

Lisbeth Thygesen var foreslået som ny revisor af bestyrelsen som et tiltag for et nedbringe revisionsomkostningerne. Lisbeth Thygesen blev godkendt af generalforsamlingen.

Ad 12)

Kaj Mølvang Petersen blev valgt som intern revisor.

Ad 13)

Generalforsamlingen havde enkelte ønsker til øgede vedligeholdelse af ejendommens udenoms arealer. Bestyrelsen får JN Haveservice til at beskære træer og buske yderligere, og øvrige opgaver vil blive imødegået på arbejdslørdagen.

Generalforsamlingen foreslog, at arbejdslørdagen 2019 skulle forsøges afholdt i foråret i stedet for sensommeren for at få mere glæde af arbejdet i løbet af sommerens udesæson. Bestyrelsen vil forsøge at afholde arbejdslørdagen 2019 om foråret.

Bestyrelsen henstiller i øvrigt til, at når der observeres fejl eller manglende vedligeholdelse på ejendommen eller tilhørende udenomsarealer eller på inventar, så gives der straks skriftlig besked på: bestyrelsen@beatesmindevej.dk. Ligeledes er man meget velkommen til fortløbende at indsende forslag til kommende arbejdslørdag til samme e-mailadresse.

Susanne Albæk

Formand

Lars K. Jensen

Dirigent