Generalforsamling, E/F Frederiksvej 42
Referat af ordinær generalforsamling 17. maj 2008 i haven.

Tilstede:
St. tv (Jesper)
1. th (Ole)
2. tv. (Ane-Grethe)
3. th. (Christian)
4. tv. (Bo)
4. th. (Line)
Baghuset (Kaj)

Fraværende:
St. th., 1.tv., 2 th., 3 tv., Rene (Kasser+vicevært)

1. Valg af dirigent
Der blev ikke eksplicit valg dirigent. Referent og dirigent rolle blev slået sammen

2. Valg af referent
Jesper blev valgt som referent

3. Formandens beretning
Ole fremlagde formandens beretning. Det væsentligste punkt var, at bestyrelsen havde besluttet at stoppe samarbejdet med Henning entreprenør ifbm. gårdhave og mur projektet. Dette skyldes at bestyrelsen ikke havde været i stand til, at komme i kontakt med Henning trods utallige henvendelser. For at komme videre med projektet havde bestyrelsen derfor ikke set anden vej end at afbryde samarbejdet og finde en ny entreprenør.

Der har i perioden været udført el arbejde med automatisk tænd/sluk lys i porten og gården. Hetland VVS & El har dog endnu ikke fjernet kontakt i porten.

Endvidere har der været udført arbejde på faldstamme i 4 tv.

Kaj bemærkede til beretningen, at han ikke havde modtaget bestyrelsesreferatet fra 21. februar 2008, hvorfor han reelt var blevet indkaldt med 2 dages varsel på baggrund af bestyrelsesreferatet af 15. maj. Dette var andet år i træk at han ikke havde modtaget indkaldelse til generalforsamlingen rettidigt, hvilket ikke var tilfredsstillende.

Jesper bemærkede at alle referater var blevet omdelt fysisk i ejendommen og udsendt til ejere ikke bosat i ejendommen pr. e-mail, men foreslog, at indhente alle ejerforeningens e-mail adresser hos Rene for, at sikre at ingen referater blev udsendt til forkert e-mail adresse.

Kaj ønskede ikke at stoppe generalforsamlingen og forlange til nyindkaldt generalforsamling.

4. Forelæggelse af årsregnskab 2007
I kasserens fravær fremlagde Jesper regnskabet. Det udviste et overskud for året på kr. 12.161 som primært skyldtes få vedligeholdelses og reparationsomkostninger. Foreningens indestående i bank udgjorde pr. 31.12.2007 kr. 91.558, hvoraf kr. 47.742 er indbetalt projektopsparing fra tidligere ejere i st. th. og 2. th. Foreningens egenkapital udgjorde pr. 31.12.2007 kr. 42.916.

Det særskilte regnskab for baghuset blev også fremlagt og udviser en ny leje på kr. 342,78 pr. måned.

5. Godkendelse af årsregnskab 2007
Regnskabet og regnskab for baghuset blev godkendt uden bemærkninger af de fremmødte

6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen
Der blev ikke forlagt en egentlig vedligeholdelsesplan, men foreningen forestående vedligeholdelses projekter og initiativer blev gennemgået.

Gård og mur projektet var sat i stå pga. bruddet med Henning. Jesper fortalte at Rene havde kendskab til en murer som bestyrelsen ville kontakte.

Kaj foreslog, at projektet ikke nødvendigvis skulle køre som et projekt, men med fordel kunne opdeles. Ole tilføjede, at foreningen burde indhente tilbud fra mere end 1 entreprenør. Kaj tilføjede at foreningen med fordel kunne prøve, at få tilbud fra entreprenør uden for København af hensyn til prisen.

Det blev bemærket at skiffer plade ved vinduet i 3. th. sad meget løs og skulle fjernes så den ikke faldt ned på gaden.

Ane-Grethe henstillede til, at vi snarest kom i gang med mur reparationen.

Jesper bad om at få indsigt i hvad der tidligere har været indhentet af oplysninger og hvilke punkter der var blevet aftalt med Henning for nemmere, at kunne indhente nye tilbud. Line ville fremsende korrespondance. Ole foreslog en projektgruppe i forbindelse med tilbudsindhentning og Jesper tilføjede at han ville inddrage viceværten, idet denne havde kendskab til ejendommen og håndværkerne.

Ole fortalte at Hetland endnu ikke havde fjernet kontakten i porten på lyset, men at Hetland var blevet kontaktet med henblik på dette, idet det var en del af projektet med lys i port og gård.
Der har endvidere været lidt bøvl med rykkere fra Hetland på fakturaer som ikke var fremsendt. Derfor blev det foreslået at vi fandt en ny elektriker/VVS firma som var mere service minded overfor ejerforeninger. Line havde kontaktoplysninger på et mindre elektriker firma.
Jesper ville snakke med viceværten angående dette.

Låsen i hoveddøren er slidt og der opleves gentagende problemer med, at låse døren op. Ole ville kontakte låsesmed med henblik på tilbud og udskiftning af lås.

7. Godkendelse af vedligeholdelsesplan for ejendomme
Ovenstående blev godkendt af de fremmødte.

8. Indkomne forslag
Der var ingen indkomne forslag.

9. Forelæggelse af budget 2008
I kasserens fravær fremlagde Jesper budgettet.
Budgettet fremviser et forventet underskud på 25.376. Dette skyldes primært reparationsarbejder på lys i gård og bagtrappe samt faldstamme i 4 tv. på i alt 23.435.

Dette medfører, at den forventede egenkapital pr. 31. december 2008 vil være 17.540.

Jesper konstaterede at der var en difference imellem den hybridafgift som foreningen forventer at betale og den som foreningen opkræver.

Jesper foreslog at undersøge med kasseren om den budgetterede omkostning var kendt. Hvis dette var tilfældes så burde de enkelte lejligheders hybridbidrag reguleres tilsvarende således.
Dette var der enighed om.
Det blev bemærket om det var muligt at stoppe med TDC/Yousee som fast kabel tv operatør i alle lejlighederne.
Jesper henviste til at muligheden for opsigelse måtte være reguleret i den oprindelige kontrakt mellem TDC og ejerforeningen. Denne var der ikke nogen som umiddelbart kendte. Line ville kigge efter i ejerforeningens papirer og Jesper ville høre Kasseren.

Jesper bemærkede endvidere at der skulle laves nøje budgetopfølgning med henblik på evt. at regulere ejerforeningsbidraget for de enkelte lejligheder, således der fremadrettet var bedre overensstemmelse imellem indtægter og udgifter.
Generalforsamlingen blev enige om dette og besluttede at ejerforeningsbidraget ikke vil blive reguleret for nuværende, men man ville give bestyrelsen mulighed for, at beslutte en stigning i ejerforeningsbidraget hvis dette måtte være nødvendigt fra 1. januar 2009.

10. Godkendelse af budget 2008
Budgettet blev godkendt med ovenstående bemærkninger og med kommentar om, at ejerforeningsbidraget skal revurderes på baggrund af budgetopfølgning. Ejerforeningsbidraget vil dog ikke blive ændret før tidligst 1. januar 2009

11. Valg af formand
Ole ønskede og trække sig som formand. Som ny formand blev Jesper valgt uden modkandidat.

12. Valg af medlemmer til bestyrelsen
Følgende opnåede genvalg til bestyrelsen: Bo, Ole (næstformand) og Jesper (jf. pkt. 11). Line trak sig fra bestyrelsen idet hun og Kristian har solgt deres lejlighed og fraflytter til september. Christian blev valgt ind som afløser.

13. Valg af suppleanter til bestyrelsen
Ane-Grethe blev genvalgt som suppleant. Som den anden suppleant blev Trine (ejer 2. th.) foreslået og valgt.

14. Valg af revisor
Idet jesper blev valgt til formand måtte han trække sig som revisor af habilitetsmæssige årsager. Ole blev valgt til ny revisor.

15. Fastlæggelse af havedage
Der var allerede fastsat havedag i forlængelse af generalforsamlingen.

16. Eventuelt
Bo bemærkede, at de tidligere var blevet aftalt af pulterrummene på bagtrappen skal have mat på vinduerne. Generalforsamlingen var enig om dette og beder ejerne om at få dette foretaget.
Line på pegede at generalforsamlingen skulle opfordre til de enkelte etager skulle sørge for at få malet vinduesrammen inden de bliver så dårlige, at de må skiftes. General forsamlingen var enige og det blev fastslået at der var flere som trængte til vedligehold, men det er ejerne selv som står for opgaven.

Line vil overdrage ejerforeningens dokumenter til den nye formand.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 11.00 og havedagen blev iværksat i umiddelbar forlængelse.