

Referat ordinær generalforsamling 2024 etape 3

Generalforsamlingen blev afholdt torsdag den 14. maj i "Sløngelsalen" i Kulturhuset

Deltagere: 17 lejligheder – heraf 2 med fuldmagt ud af 32 lejligheder var repræsenteret. I alt deltog 25 personer.

Formanden, Ole R. Jacobsen bød velkommen hvorefter vi indledte aftenens program.

1. Valg af dirigent og referent.

Formanden foreslog som dirigent Jesper Ohm og Ejvind Jensen som referent. Begge blev valgt.

Dirigenten fastslog at generalforsamlingen var lovligt indvarslet pr. mail den 14. april 2024 med foreløbig dagsorden. Endelig dagsorden med regnskab og budget og eventuelt indsendte forslag blev udsendt den 28. april 2024.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsesmøder:

Vi har i årets løb afholdt i alt 4 bestyrelsesmøder. På vores bestyrelsesmøder har vi behandlet de ønsker og spørgsmål, der er indkommet samt alle de opgaver, som vi har fundet naturlige og vigtige for vores ejerforening. Referat af disse bestyrelsesmøder kan altid ses på ejerforeningens hjemmeside.

Økonomi/budget:

I budgettet får fællesudgifterne en mindre stigning især grundet udgifterne til elevatordrift, hvor vi i 2024 også skal have den lovpligtige kontrol.

Bidraget til Grundejerforening stiger med kr. 375 pr. kvartal fra 1/7-2024. Desuden forventes der opkrævet et engangsbeløb kr. 1000 pr. boligenhed.

Begge beløb er grundet det nye affaldssystem.

Begge dele skal først vedtages på GF-generalforsamling, og engangsbeløbet vil blive opkrævet sammen med fællesudgifterne for juli kvartal.

Cykelskur:

I bestyrelsen skønner vi, at der ikke har været overskyggende problemer med pladsen i cykelskuret i den forløbne periode.

Dog skal der endnu engang lyde en opfordring til, at de beboere der i lang tid ikke har anvendt cyklerne og heller ikke regner med det fremover, får dem fjernet/solgt, så det giver mere plads til andre.

Vedligeholdelse/hækklipning:

Ejerne af stuelejlighederne har ifølge den gældende husorden pligt til at sørge for vedligeholdelse af bed og hæk ud mod vejen. Det er ikke alle ejere/lejere, der har været gode til dette.

Vi skal derfor atter indskærpe, at hækken klippes, når den tid kommer, således at max. hækhøjde udgør 80 cm, ligesom bedene holdes fri for ukrudt, da vi alle gerne vil have en præsentabel indgang til vore lejligheder.

Rengøring:

Det er bestyrelsens opfattelse, at vores trapperengøring og vinduesvask fungerer tilfredsstillende.

Vedligeholdelse generelt:

Energisituationen har gjort, at vi sidste år justerede tændingstiden i vore opgange, så lyset slukkes hurtigere. Dette sammenholdt med at vi sælger vores overskudsproduktion af el fra solcellerne har gjort, at vi regner med en lavere energiudgift.

I bestyrelsen har et udvalg bestående af Flemming, Ejvind og Ole arbejdet med beskrivelser af ansvar og vedligeholdelse af vinduer, døre og altaner. Det vil blive omtalt nærmere under pkt.4.

Elevatorex/blødgøring:

Elevatordrift er en af de største og mest uforudsigelige poster i vores budget. Driftsstop har i 2023/24 været relativ få, og drift af elevatorerne generelt er nu på et rimeligt niveau.

Blødgøringsanlægget fungerer tilfredsstillende – kun med ganske få udfald.

5-års gennemgang:

Vi har i 2023 haft 5-årsgennemgang. Udbedring af mangler er endnu ikke helt overstået. Der er udbedringer der trækker ud. Bygherre og underliggende håndværkere arbejder ikke altid så hurtig, som vi gerne vil have dem til.

Vi har mangler, som vi er uenige om. Disse bliver forhåbentlig afklaret i den nærmeste fremtid. Gerne til vores fulde tilfredshed – ellers er der forhold, som bestyrelsen i givet fald ønsker udført for foreningens regning.

Hvis der er nogle, som fortsat har ikke udbedrede mangler i lejlighederne, skal I tage fat i Micky hurtigst muligt.

Afslutning:

Til slut takkede formanden alle i Søbyen 2-8 for rigtig godt naboskab. Tak til alle deltagere i årets havefest og til de, der har været med til arbejdet omkring dette. Dette års havefest er indtil videre planlagt til at finde sted den 16. august. Derudover tak til bestyrelsen for rigtig godt samarbejde og endelig, men ikke mindst tak til os alle for det gode naboskab.

Godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Formanden gennemgik regnskabet, som viste et overskud kr. 54.546 og en egenkapital kr. 392.563. Saldoen på grundfonden var kr. 184.176.

Godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Flemming gennemgik vedligeholdelsesplanen dateret 24/4-2024 og nævnte i den forbindelse de områder som varetages af eksterne aktører. Det drejer sig om elevatorer, røglemme, blødgøringsanlæg samt låsesystemet i yderdørene. Derudover efterser/kontrollerer vi selv røgbrønde, drænbrønde, afløbsriste og aflæsning af diverse målere. Har beboerne bemærkninger til noget hører vi gerne om det.

Notater om ansvarsfordelingen udarbejdet af et lille udvalg vedrørende altaner, vinduer og døre blev gennemgået. Vedligeholdelse og rengøring er beboernes ansvar. Udskiftning glasværn, døre og vinduer påhviler ejerforeningen.

Notaterne:

Vedligehold døre og vinduer og Notat angående ansvarsfordeling og vedligehold af altaner samt Vedligeholdelsesplan sendes ud sammen med referat.

Godkendt.

5. Indkomne forslag:

Ingen.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Formanden gennemgik budgettet, som med et samlet ejerforeningsbidrag på kr. 560.638 og med samlede udgifter på kr. 560.638 giver det et resultat på kr. 0.

Det medfører en stigning på kvartalsbidraget på kr. 165, kr. 186 og kr. 233 afhængig af fordelingstal.

Michael Simonsen spurgte hvorfor bidraget til grundejerforening ikke blev fordelt en til en således, at hver lejlighed blev pålignet kr. 6000. I øjeblikket opkræves det ud fra fordelingstallet og det medfører, at især lejligheder med

det højeste fordelingstal betaler ca. kr. 1300 for meget pr. år, mens øvrige lejligheder betaler for lidt forholdsmæssigt.

Michael fandt at det var urimeligt og spurgte om metoden kunne ændres?

Formanden svarede at han godt kunne se det urimelige i metoden, men ifølge referatet fra den ekstraordinære generalforsamling i ejerforeningen Søbyen Etape 3 i 2018 blev det vedtaget, at medtage kontingentet til grundejerforeningen som udgift i budgettet for ejerforeningen.

Da den dermed er blevet til en udgift i ejerforeningen, kan den i henhold til lov om ejerforeninger kun opkræves ud fra fordelingstallet.

Hvis det skal ændres kan det kun ske med 100% tilslutning fra de 32 lejligheder.

Godkendt.

7. Valg af formand for bestyrelsen. (På valg Ole R. Jacobsen – villig til genvalg)

Der var ingen andre forslag så Ole blev valgt

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. På valg er Ejvind Jensen og Jesper Ohm Pedersen (begge villige til genvalg).

Der var ingen andre forslag så Ejvind og Jesper blev valgt.

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen. På valg er Flemming Rasmussen og Peder Hansen (begge er villige til genvalg).

Der var ingen andre forslag så Flemming og Peder blev valgt.

10. Vedtagelse og fastsættelse af bestyrelsens ansvarsforsikring og evt. andre forsikringer.

Formanden omtalte kort forsikringsforholdene, som var uændrede i forhold til tidligere år. Formanden nævnte at i forsikringen indgik bestyrelsens ansvarsforsikring med dækning kr. 2.100.000.

Godkendt.

11. Valg af revisor. På valg er Tom Buhl-Olsen (modtager genvalg).

Tom Buhl-Olsen blev valgt.

12. Eventuelt.

Afslutningsvis takkede formanden de fremmødte for god ro og orden.

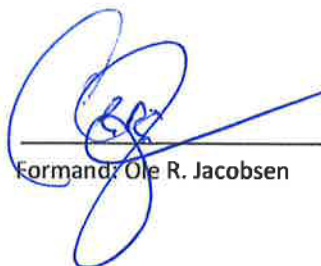
Tak til Jesper Ohm for indsatsen som dirigent.

Ole spurgte Birgit Werge om der var en bemærkning til GF-grundejerforeningens generalforsamling den 23. maj.

Birgit opfordrede alle til at møde op, og omtalte kort forslaget fra bestyrelsen om indmeldelse i Parcelhusejernes Landsforening samt forslaget om ladestandere fremsat af "ladelavet".



Referent Ejvind Jensen



Formand: Ole R. Jacobsen



Dirigent: Jesper Ohm Petersen