

Referat ordinær generalforsamling 2023 etape 3

Generalforsamlingen blev afholdt torsdag den 11. maj i "Sløngelsalen" i Kulturhuset

Deltagere: 26 lejligheder – heraf 6 med fuldmagt ud af 32 lejligheder var repræsenteret. I alt deltog 30 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 8. april 2023 med foreløbig dagsorden. Endelig dagsorden med regnskab og budget og indsendte forslag blev udsendt den 29. april 2023.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsesmøder:

Vi har i årets løb afholdt i alt 5 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. Ajourføring af hjemmesiden er i øvrigt overtaget af Dorte Bluhme Mørkbak, der er vores bestyrelsessuppleant.

Cykelskur:

På sidste års generalforsamling blev et forslag om nyt cykelskur fremsat. Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstillerne. En afstemning om hvorvidt der skulle arbejdes videre med projektet endte med, at det skulle der ikke.

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/hækklipping:

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:

Ultimo 2021 besluttede bestyrelsen at udskifte vores rengøringsfirma. Prisen er blevet noget dyrere, men kvaliteten og fleksibiliteten er blevet meget bedre til alles tilfredshed.

Vedligeholdelse generelt:

De ophængte opslagstavler i opgangene er taget godt imod og anvendes jævnligt. De opstillede blomsterkrukker har givet anledning til mange positive bemærkninger - fra vores naboer i etape 1 og 2 samt fra mange af de gæster, som vi får på besøg. Energisituationen har gjort, at vi har justeret tændingstiden i vore opgange, så lyset slukkes hurtigere. Det har virket fint og vil blive stationært. Samtidig er vi fra oktober 2022 blevet registreret hos Vindstød, der nu køber vores overskudsproduktion af el fra solcellerne. Henover vinteren har salget været begrænset på grund af vejret, men vi forventer et godt tilskud til den prismæssigt stigende udgift til el henover sommeren.

Elevatorex/blødgøring:

Elevatordrift er en af de største og mest uforudsigelige poster i vores budget. Driftsstop har i 2022/23 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:

Her i maj/juni skal vi have 5-årsgennemgang. Den endelige dato er nu fastlagt. Det bliver tirsdag den 30/5 og torsdag den 1/6. Bestyrelsen har netop fremsendt skemaer til udfyldelse for den enkelte lejlighed med eventuelle fejl og mangler. Skemaet skal returneres til Micky inden 23. maj. I modsat fald forudsættes, at der ikke er fejl og mangler.

Skemaet er udarbejdet af Kaj Ove Madsen A/S Aarhus, der på mange områder forsøger at fralægge sig et ansvar. Uanset dette anbefaler bestyrelsen, at man anfører alle fejl og mangler eventuelt under punktet "øvrigt" og forsvare disse under gennemgangen.

Husk i øvrigt på forhånd at markere fejlene med en post-it.

Vi har i bestyrelsen brugt meget tid og energi på at forberede gennemgangen af fællesarealerne (kælder, trappeopgange, altaner, tag mv.) I den forbindelse har vi bedt jer om hjælp med at udfylde altan/terrasseskemaer med de fejl og mangler, som I har kunnet konstatere. Det har givet mange konstateringer primært sætningsrevner. Vi

tager disse konstateringer med i vores gennemgang af fællesarealerne med Micky, så må vi se, hvor meget vi kan få bygherren til at udbedre. Under dagsordenens punkt 4 vil vi komme nærmere ind på 5-års gennemgangen.

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 års havefest er indtil videre planlagt til at finde sted den 18. 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. 21.648 og en egenkapital kr. 217.343. Saldoen på grundfonden var kr. 131.226.

Godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Flemming Rasmussen omtalte bygningsgennemgangen den 25/2-2023 som optakt til 5 års gennemgangen, hvor der blev fokuseret på revner i facader og synlige lodrette fuger. Samtidigt blev kælder og trappegange eftersat med fokus på fuger og revner.

Den 25/4-2023 havde vi arkitekt Kamp med rundt som kunne se de samme fejl incl. rustne beslag ved tagedløb. Desuden var Kamp en tur på det flade paptag, som han fandt var i fin stand.

Elevatorene vedligeholdes med lovpligtige besøg hvert kvartal og røgalarmen en gang om året.

Desuden blev vedligeholdelsesplaner og oversigter vist og gennemgået.

Deltagerne i bygningsgennemgangen har været Flemming, Ole, Jesper og Ejvind.

Godkendt.

5. Indkomne forslag:

Ehud Zaguru – ejer af Søbyen 6 st.tv foreslår at vedtægternes paragraf 18.1 ændres. I paragraffen står, at ” ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand”.

Jeg vil foreslå, at ændre det så det ikke er nødvendigt at sende kontrakten, og at det er nok med, at ”sende navn, mail og telefon”.

Ehud begrundede sit forslag med, at der i kontrakten kunne forekomme oplysninger, som ikke vedkom udenforstående.

Formanden fortalte, at han ved advokaten havde fået oplyst, at i langt de fleste ejerforeningsvedtægter fandtes bestemmelsen om at lejekontrakter i en eller anden form.

Advokaten havde desuden oplyst at ændringen skulle tinglyses, og at omkostningen herved ville være max. Kr. 10.000.

Ved afstemning stemte 1 for - så dirigenten betragtede forslaget som forkastet.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Formanden gennemgik budgettet, som med et samlet ejerforeningsbidrag på kr. 533.778 og med samlede udgifter på kr. 533.778 giver det et resultat på kr. 0.

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

Der var spørgsmål til især stigningen vedrørende udgiften til elevator og elregning, som formanden redegjorde for.

Godkendt.

7. Valg af formand for bestyrelsen. (Ikke på valg i år)

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. På valg er Hella Veis-Pedersen (villig til genvalg) og Flemming Rasmussen (ønsker ikke genvalg).

Bestyrelsen foreslog Dorthe Bluhme Mørkbak til bestyrelsen.

Der var ingen andre forslag så Dorthe og Hella blev valgt.

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen. På valg er Dorthe Bluhme Mørkbak og Peder Hansen (begge er villige til genvalg).

Da Dorthe blev valgt til bestyrelsen foreslog bestyrelsen Flemming Rasmussen som ny suppleant.

Der var ingen andre forslag så Peder og Flemming 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.

Udsendelse til flere mailadresser:

Ehud Zagury rejste også spørgsmålet om muligheden for af ejerforeningen sender materiale ud til mere end en mailadresse per lejlighed?

Formanden svarede, at alle som ønskede materiale udsendt til flere mailadresser blot skulle henvende sig.

Afslutningsvis takkede formanden de fremmødte for god ro og orden.

Tak til Jesper Ohm for indsatsen som dirigent og tak til bestyrelsen for samarbejdet i perioden.


Referent Egvind Jensen


Formand: Ole R. Jacobsen


Dirigent: Jesper Ohm Petersen