enp advokater

Marianne Wittenkamp
Elisagårdsvej 5, 3.sal
4000 Roskilde
Tlf. 4635 4017
Sagsnr. 3310029-MW/LHO

6. november 2018

REFERAT

af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Lindevang 7 eø, der afholdtes på:

Borgerskolen i Dramasalen på Magdavænget
mandag d. 25. oktober 2021 kl. 18.30

med følgende

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent.

2. Bestyrelsens beretning.

3. Fremlæggelse af årsregnskab med revisorpåtegning til godkendelse.

4. Fremlæggelse af driftsbudget med indbetalinger til grundfond, fællesudgifter samt antenneforening til godkendelse.

5. Valg af bestyrelsesformand og kasserer for så vidt de afgår. (Formanden afgår i lige år, og kassereren afgår i ulige år, jfr. vedtægternes § 8)

   På valg er kasserer Gunnar Kjær (84, st.th.), som er villig til at modtage genvalg.

6. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen:
   På valg var Carsten Nielsen (108, 1. th.) og Per Maae (110, 1. tv.) som er villig til at modtage genvalg.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer til hovedbestyrelsen

9. Valg af revisor og revisorsuppleant

10. Indkomne forslag fra bestyrelsen og medlemmer.
    Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 4 stk. 4 ændres.

11. Eventuelt.

Ad pkt. 1

Som dirigent og referent valgtes administrator, advokat Marianne Wittenkamp, der konstaterede, at 78 ejere, heraf 44 ved fuldmagt med et samlet fordelingstal på 9.894 ud af 9.894, var mødt. Af fuldmagterne/stemmesedlerne er 17 reelt indkommet efter selve generalforsamlingen.

Dirigenten startede med at konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2

Bestyrelsen fremlagde den skriftlige beretning, hvortil der ikke var nogen bemærkninger.

Herefter blev beretningen godkendt.

Ad pkt. 3

Årsregnskabet blev gennemgået i hovedtræk af ekstern revisor René Hansen.

Der var et ordinært driftsresultat på kr. 73.463,00 og årets resultat blev et overskud på kr. 39.528,00, hvilket var et bedre resultat end budgetteret.

Under note 3 kan man se fordelingen af vedligeholdelsesposterne. Under vaskeriet på side 4 kan man se, at der har været nogle store vedligeholdelsesposter i vaskeriet, men de dækkes ind af opsparingen i vaskeriet.

I noter 5 er en skrivefejl, idet der ikke har været udgift til retsafgift/inkassosager, men derimod en udgift til arkitekthonorar på kr. 34.475,00.

Den samlede egenkapital beløber sig til kr. 5.423.447,00.

Herefter blev regnskabet godkendt uden bemærkninger.

Ad pkt. 4

Bestyrelsens budgetforslag lyder på, at fællesudgifterne og leje af kælderrum ikke skal stige i forhold til sidste år, da det stadig hænger fint sammen. Indbetalingen til forsikringsfonden og grundfonden fortsætter også uændret.

Driftsudgifterne stiger en lille smule, og der er også afsat udgifter til særlig vedligeholdelse med samlet kr. 190.000,00. Der budgetteres således med et underskud på kr. 160.000,00.

Budgettet blev herefter godkendt uden bemærkninger.

Ad pkt. 5

Som kasserer genvalgtes Gunnar Kjær (84, st.th.)

Ad pkt. 6

Som bestyrelsesmedlem genvalgtes Carsten Nielsen (108, 1.th.) og Per Maae (110, 1.tv.)

Bestyrelsen består herud over af formand Ove Ravn (116, 1. th.) og Karin Andersen (90, st.tv.)

Ad pkt. 7

1. suppleant Helle Schrøder (86, 1. tv..) var ikke på valg.

Der blev ikke valgt nogen 2. suppleant.

Ad pkt. 8

Generalforsamlingen overlod det til bestyrelsen at foretage valg af bestyrelsesmedlemmer til hovedbestyrelsen.

Ad pkt. 9

Som intern revisor genvalgtes Bendt Kristensen (116, st.th.)
Som revisorsuppleant genvalgtes Jørn Krag Nielsen (116, st.tv.)

Ad pkt. 10

Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes § 4 stk. 4 blev ændret til følgende ordlyd:

"Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, indfrielse af fællesgæld eller optagelse af nye fælleslån, eller om ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de fremmødte, såvel efter antal som efter fordelingstal, stemmer herfor."

Formanden Ove Ravn motiverede forslaget. Da tagfonden blev oprettet i 2008 var det med henblik på opsparing og evt. konvertering til afdrag på et fælles lån.

Det kan oplyses, at tilbuddet fra banken til taglån på ca. 4 mio. over 20 år koster det samme, som der betales til tagfonden i dag, og det er således ikke meningen, at det skal blive dyrere i fællesudgifter, end det er i dag, hvis der optages et fælles lån.

Da vedtægterne kræver enstemmighed ved optagelse af fælles lån, mener bestyrelsen, at det vil være rettidig omhu at sørge for at ændre vedtægterne nu, så der på sigt kan optages fælleslån med almindeligt kvalificeret flertal.

Ændringen af vedtægterne handler ikke konkret om optagelse af lån til udskiftning af taget, for det kan også på sigt være til andre vedligeholdelsesprojekter. Tidshorisonten for udskiftning af taget er svær at sige, for tidligere udmeldinger var 5-8 år, og det er der næsten gået nu.

Tagfonden står i kontanter, for man skal være påpasselig med investeringer.

Mange havde fået opfattelsen af, at forslaget handlede om udskiftning af taget, fordi der var indsat beløb i forslaget i forhold til, hvad det f.eks. ville koste den enkelte, hvis forslaget ikke blev vedtaget, og der ikke kunne optages fælleslån, så den enkelte skulle betale af egen lomme. Bestyrelsen mente blot, at det var vigtigt at vise ejerne, hvad det f.eks. kunne betyde i forhold til udskiftning af taget, som havde været omtalt en del i de sidste år, så ejerne ikke blev overrasket, hvis de senere skulle betale af egen lomme. Men det er rigtigt, at det ikke kun handler om taget.

Der var enighed om, at ejendommen bliver mindre værd, hvis den ikke vedligeholdes, og at det angår alle, særligt i salgssituationen.

Da ændring af bestemmelsen kræver enstemmighed, skal der indhentes de sidste stemmer efter generalforsamlingen, men det kræver, at alle fremmødte stemmer ja, ellers falder forslaget i sin helhed.

Herefter var der ikke flere spørgsmål eller bemærkninger, hvorefter forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget. Efterfølgende er der indkommet 17 stemmesedler med ja-stemmer.

Ad pkt. 11

Bestyrelsen opfordrer alle til at banke på hos naboen og få en snak om afstemningen. Nogle af de fremmødte meldte sig til at gå rundt til de enkelte, som ikke havde afleveret stemmesedlerne og forklare dem på deres modersmål, hvad det handlede om, hvis det var nødvendigt.

Udgravning til skurene er forhåbentlig færdigt om et par uger. Skurene har tidligere været sat i brand, og nu sker den udvidelse og sikring i forhold til de nye ordninger. Tidshorisonten kendes ikke for endelig færdigmelding.

Der er ca. 3 mio. i tagfonden p.t.

Herefter var der ikke flere bemærkninger under eventuelt, hvorefter dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 19.20.

Som dirigent og referent:

Marianne Wittenkamp

I bestyrelsen:

Formand Ove Ravn

Kasserer Gunnar Kjær

Karin Andersen

Carsten Nielsen

Per Maae