

Referat af generalforsamling i

E/F Dommervænget 4-14

Den 23/10 2014 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Dommervænget 4-14, 4000 Roskilde på restaurant Toppen, Bymarken 37, 4000 Roskilde.

Dagsorden iht. Vedtægterne:

1. Valg af dirigent (og referent)
2. Valg af stemmetællere
3. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår 2013/14
4. Forelæggelse af foreningens regnskab for det forløbne regnskabsår til godkendelse.
Forslag:
 - Bestyrelsen foreslår, at Årsrapporten godkendes og at overskuddet overføres til næste år.
5. Forelæggelse af foreningens driftsbudget for det kommende regnskabsår 2014/15.
Bestyrelsen foreslår:
 - at forslaget godkendes, hvilket samtidig betyder,
 - at fællesbidraget, bidrag til Grundfonden, kælder-, have- og garagelejen reguleres pr. 01.06.2015 med stigningen i nettoprisindekset, dog således at Grundfonden kun reguleres med nettoprisindekset, såfremt ingen af bestyrelsens forslag i pkt. 6b vedtages.
- 5.1 Forelæggelse af Bestyrelsens forslag til vedligeholdelse.
6. Indkomne forslag fra beboerne og bestyrelsen:

a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 22.

Ejerforeningen har sikkerhed for betaling af fællesudgifter op til kr. 20.000 i alle lejligheder, i det foreningen har pant i vedtægterne for kr. 10.000 og pant i et skadesløsbrev på kr. 10.000 tinglyst i hver ejerlejlighed.

Den samlede sikkerhed på kr. 20.000,00 vurderes at være for lille, i det der relativt hurtigt kan opstå restancer i denne størrelsesorden, hvis en ejer ikke betaler sine månedlige opkrævninger.

Den ekspeditionstid, der er ved at ekspedere en sag gennem retslig inkasso og en eventuel tvangsauktion, medfører at der forholdsvis hurtigt kan opstå tab for ejerforeningen.

MEMBER OF:



EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATOREKSTIONEN

Real Administration | Jernbanegade 58 | DK 4000 Roskilde

Tlf. 4635 1843 | Fax 4635 1855

www.realadmin.dk | info@realadmin.dk

Dansk
Ejendomsræglerforening

Da de nuværende tinglyste skadesløsbreve er meget tunge at håndtere rent tinglysningsmæssigt, foreslås det at disse aflyses af Tingbogen ved salg af en ejerlejlighed, og at sælger i samme moment tinglyser et ejerpantebrev på kr. 30.000 som lægges til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende.

Herved sikres ejerforeningens tilgodehavende med op til kr. 40.000, hvilket skønnes tilstrækkeligt for nuværende og i en lang årrække.

Den konkrete formulering af forslaget er som følger:

Teskten *"Ved fremtidige salg skal yderligere udstedes skadesløsbrev stor kr. 10.000,00 med panteret efter ejerlejlighedsforeningens vedtægter"*, som står i afsnit 4 i afsnittet om tinglysning af sikkerheder, udgår, og erstattes af følgende tekst:

"De i de respektive ejerlejligheder tinglyste skadesløsbreve aflyses af tingbogen ved førstkommande fremtidige salg.

Ved førstkommande fremtidigt salg skal der udstedes et nyt ejerpantebrev stort kr. 30.000,00 med panteret efter ejerlejlighedsforeningens vedtægter.

Omkostningerne ved aflysning af skadesløsbrev, og tinglysning af nyt ejerpantebrev, afholdes af den sælgende ejerlejlighedsejer."

b. Bestyrelsen stiller forslag om stigning af bidraget til grundfonden med start 1/5 2015:

Forslag 1: Forhøjelse af indbetalinger til grundfond med 100 %. Dette vil betyde, for en lejlighed på 82 m², en månedlig udgift på kr. 765,48 i forhold til den nuværende grundfondsindbetaling på kr. 382,74.

Forslag 2: Forhøjelse af indbetalinger til grundfond med 50 % samt optagelse af lån op til kr. 3.000.000,00 til renovering af tage hurtigst muligt. Dette vil betyde, for en lejlighed på 82 m², en månedlig udgift på kr. 574,11 i forhold til den nuværende grundfondsindbetaling på kr. 382,74.

Forslag 3: Forhøjelse af indbetalinger til grundfonden med 50 %. Dette vil betyde, for en lejlighed på 82 m², en månedlig udgift på kr. 574,11 i forhold til den nuværende grundfondsindbetaling på kr. 382,74.

På generalforsamlingen vil bestyrelsen uddybe forslagene og præsentere en 10 års plan for finansiering af Grundfonden. Præsentationen er vedlagt nærværende indkaldelse.



c. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af eksisterende varmemålere.

De nuværende varmemålere er stort set alle sammen monteret i 1978, og ISTA er ved at udfase denne type målere, hvorfor det foreslås at udskifte disse til nye fjernaflæste varmemålere af typen Dropimo III.

Denne type måler vil give øget fleksibilitet, opfylde specificeret nøjagtighedskrav samt give nemmere og hurtigere flytteaflysninger, i det der i varmemåleren er indbygget en radiosender og det vil f. eks. ikke længere være nødvendigt for beboere at være hjemme ved årsaflysning.

Prisen for udskiftningen er pr. måler kr. 187,50, som opkræves med kr. 18,75 pr. år i 10 år. Den samlede udgift pr. år udgør i alt ca. kr. 17.000. Beløbet opkræves sammen med det årlige varmeregnskabshonorar.

d. Bestyrelsen stiller forslag om oprettelse af fælleslokale i Blok 4.

Se venligst vedlagte ansøgning fra Festudvalget.

7. Valg af formand for 2 år
Steen Johnson er på valg i år og opstiller for en 2-årig periode.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Hanne Dam er på valg og genopstiller ikke.
 - Der skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 årGitte Dueholm er på valg og genopstiller for en 2-årig periode.

Hans Jørgen Rasmussen er på valg (genopstiller ikke)
 - Der skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 2 år
9. Valg af suppleanter
 - Der skal vælges en suppleant for 2 år
 - Der skal vælges en suppleant for 1 år
10. Valg til udvalg (festudvalg, grøntudvalg, vedligeholdelsesudvalg eventuelt andre)
11. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg til Deloitte.
12. Valg af revisor suppleant
13. Evt.

Tilstede på generalforsamlingen var ejerne af ejerlejlighed nr.: 2, 7, 8, 13, 14, 16, 18, 24, 29, 32, 34, 36, 37, 40, 45, 50, 62, 64, 66, 68, 72, 73, 74, 83, 92, 106, 119, 121, 124, 127, 130, 140, 141, 143, 147, 152 og 153.

Dette giver et fremmøde på 3.023/13.034 målt på fordelingstal, svarende til 23,20 %.

Fra Real Administration deltog Tonni Sørensen og Anja Pettersson.

Ad 1.

Poul Ingerslev blev valgt som dirigent og han konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægternes § 11 var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2.

Rasmus Sklander og Johnny Sabild blev valgt som stemmetællere.

Ad 3.

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen, og Steen Johnson gennemgik beretningen kort.

Der blev spurgt ind til, om omkostningen til ingeniørfirmaet Brockhuus, som overvåger energiforbruget for foreningen, har medført besparelser. Steen Johnson fortalte, at aftalen er indgået for nyligt og at der derfor ikke er foretaget beregning herfor og at det arbejdet tidligere var udført af en beboer.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, blev beretningen taget til efterretning.

Ad 4.

Tonni Sørensen fra Real Administration gennemgik det udsendte regnskab, som viser et overskud på kr. 194.089,00.

Der blev spurgt ind til hvor udgiften til ingeniørfirmaet Brockhuus er med i regnskabet. Regnskabet for 2013/2014 indeholder ingen udgifter til Brockhuus. Første faktura for overvågning af energiforbruget, er først modtaget i nuværende regnskabsår.

Regnskabet blev herefter enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning og årets overskud bliver overført til næste år.

Ad 5.

Tonni Sørensen gennemgik det udsendte budget for 2014/2015, som viser et underskud på kr. 283.619,88. Det blev oplyst, at restbeløbet for støttemure/skråninger er indsat i budgettet for 2014/2015, da disse ikke blev udført inden udgangen af maj måned, hvor regnskabet blev afsluttet.

Budgettet blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

Vedtagelsen betyder at:

- Fællesudgifter, garageleje, haveleje samt kælderleje, reguleres med stigning i nettoprisindekset pr. 1. juni 2015.

MEDLEM AF:



EJENDOMSFORENINGEN
DANMÅRK
ADMINISTRATORSEKTIONEN

Real Administration | Jernbanegade 58 | DK 4000 Roskilde

Tlf. 4635 1843 | Fax 4635 1855

www.realadmin.dk | info@realadmin.dk

Dansk
Ejendoms
mæglerforening

Ad 5.1.

Hans Hansen gennemgik og forklarede den udsendte powerpoint præsentation med foreningens vedligeholdelsesplan. Han fortalte samtidig om bestyrelsens forslag til stigning i indbetalingerne til Grundfonden jf. punkt 6b.

Vedligeholdelsesplanen blev debatteret igennem længere tid, især forholdene omkring tagene.

Der blev givet udtryk for utilfredshed omkring sidstes års beslutning om udførelse af skråninger, nu hvor tagene skal skiftes. Poul Ingerslev forklarede, at der hvert år bliver udført en professionel kontrol af tagene, og at oplysningerne om, at tagbelægningen ikke længere er sikker, først er fremkommet med tageftersynet i maj 2014. Steen Johnson fortalte, at støttemure/skråninger ikke var en ren beslutning om en forskønnelse, men at det var nødvendigt at reparere eller etablere nye, da de var i dårlig stand og kunne udgøre en fare for personer ved nedstyrtning.

Der var en længere debat omkring bestyrelsens forslag til stigning i bidraget til Grundfonden, og her blev fremhævet forskellige synspunkter. Der blev gjort opmærksom på, at forslag 2, som indeholder optagelse af lån, også indebærer en driftsomkostning til renter i lånets løbetid. Steen Johnson gjorde opmærksom på, at han ikke støttede forslag 2, som indebærer optagelse af lån.

Der blev spurgt ind til muligheden for, at nedsætte indbetalinger til Grundfonden i fremtiden. Hans Hansen forklarede, at den beslutning, der bliver taget på generalforsamlingen, gælder indtil næste generalforsamling, hvor den kan ændres. Der er fra vedligeholdelsesudvalget og bestyrelsen ikke lagt op til, at indbetalingerne skal falde i fremtiden, men hvis det viser sig, at indbetalingerne er for høje, i forhold til de kommende udgifter, vil indbetalingerne til Grundfonden naturligvis blive forslået nedsat.

Forslag 1, en 100 % forhøjelse af indbetalingerne til Grundfonden, blev sat til skriftlig afstemning. Der var 2.015 stemmer for og 1.008 stemmer imod. Forslag 1 blev vedtaget med overvældende flertal, og det betyder, at der skal ske en stigning med 100 % pr. 1. maj 2015 til kr. 112,03 pr. fordelingstal pr. m² om året. Med vedtagelse af forslag 1 bortfaldt forslagene 2 og 3.

Ad 6.a.

Tonni Sørensen fortalte kort om bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 22. Ændringen betyder, at der ved kommende salg, sker en forhøjelse af sikkerheden til foreningen, således at sikkerheden i alt bliver kr. 40.000,00 pr. lejlighed i form af at vedtægterne er tinglyst pantskiftende fra kr. 10.000,00 og et nyt ejerpantebrev på kr. 30.000,00.

De nuværende skadesløsbreve på kr. 10.000,00 skal aflyses ved salg.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning, og blev vedtaget med 30 stemmer for. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget skal vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling, da vedtægtsændringer kræver, at 2/3 af de

stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer for det. Dette var ikke tilfældet ved nuværende generalforsamling, idet det ville have krævet et langt større fremmøde.

Forslaget kan vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal uanset antal fremmødte.

Ad. 6.b.

Forslag blev sat til afstemning under punkt 5.1.

Ad. 6.c.

Hanne Dam fortalte kort om bestyrelsens forslag om udskiftning af eksisterende varmemålere. Varmemålerne er fra 1978 og kræver manuel aflæsning ved besøg hvert år. Såfremt varmemålerne bliver udskiftet, vil aflæsningerne være mere præcise og klares elektronisk, således at man ikke behøver at være hjemme, når Ista foretager den årlige måler aflæsning.

Der blev spurgt, om der ville være en besparelse på varmeregnskabshonoraret. Tonni Sørensen fortalte, at det ville blive dyrere, i alt kr. 187,50 pr. måler over 10 år.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev vedtaget med 32 stemmer for.

Ad. 6.d

Hanne Dam fortalte kort om Festudvalgets forslag om etablering af fælleslokale i kælderen under blok 4, med en anslået pris på kr. 37.000,00. Lokalet kan benyttes til fælles arrangementer og beboere kan leje lokalet gennem Festudvalget. Lokalet der skal benyttes hertil, er det nuværende bestyrelseslokale/frokoststue for viceværten.

Der blev forespurgt til toiletfaciliteter. Hanne Dam fortalte, at der er toilet i modsatte ende af gangen.

Arbejdet vil dog først blive sat i gang, når der er undersøgt, hvad der kræves af flugtveje m.v.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning, og blev vedtaget med 18 stemmer for og 9 stemmer i mod.

Ad 7.

Steen Johnson blev valgt med akklamation for en 2-årig periode.

Ad 8.

Gitte Dueholm blev genvalgt med akklamation for en 2-årig periode.

Jacob Gjedde og Jørgen Boss blev valgt med akklamation som nye bestyrelsesmedlemmer. Jacob Gjedde sidder for en 2-årig periode og Jørgen Boss sidder for en 1-årig periode.

Ad 9.

Der skulle vælges 2 suppleanter. 1 suppleant for 2 år og 1 suppleant for 1 år.

MEDELEM AF:



EJENDOMSFORENINGEN
DANMÅRK
ADMINISTRATORSEKTIONEN

Real Administration | Jernbanegade 58 | DK 4000 Roskilde

Tlf. 4635 1843 | Fax 4635 1855

www.realadmin.dk | info@realadmin.dk

DE
Dansk
Ejendomsmæglerforening

Hans Jørgen Rasmussen blev valgt for 2 år.
Dorte Graholy blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Steen Johnson
Bestyrelsesmedlem Hans Hansen
Bestyrelsesmedlem Gitte Dueholm
Bestyrelsesmedlem Jacob Gjedde
Bestyrelsesmedlem Jørgen Boss
Suppleant Hans Jørgen Rasmussen
Suppleant Dorte Graholy

Ad 10.

Der var mulighed for at melde sig til de eksisterende udvalg.

Festudvalget består af Hanne Dam og Gitte Dueholm. Christina Udesen blev valgt som nyt medlem.

Grønt Udvalg består af Per Felt, Hanne Dam, Elisabeth Rasmussen og Else Jensen. Jacob Gjedde blev valgt som nyt medlem.

Vedligeholdelsesudvalget består af Hans Hansen og Poul Ingerslev. Kurt Laursen blev valgt som nyt medlem.

Ad. 11.

Statsautoriseret revisionsfirma Deloitte, København blev genvalgt.

Ad 12.


Der blev ikke valgt en revisorsuppleant.

Ad 13.

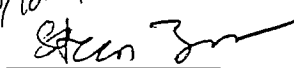
Der blev spurgt til fjernelse af hensat affald. Gitte Dueholm fortalte, at viceværten er behjælpelig med at fjerne affald med jævne mellemrum. Omkostningen hertil pålægges alle ejere og der henstilles derfor til, at man selv sørger for at fjerne sit affald. Såfremt bestyrelsen får kendskab til, hvilke ejere der har hensat affald, bliver der afleveret en skrivelse til personerne, med anmodning om af fjerne det.

Da der ikke var yderligere under eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 22.00.

Dirigent:


Poul Ingerslev

Formand:

28/10-14

Steen Johnson

Referent:


Anja Pettersson

MEDELEM AF:



EJENDOMSFORENINGEN
DANMÅRK
ADMINISTRATORSEKTIONEN

Real Administration | Jernbanegade 58 | DK 4000 Roskilde

Tlf. 4635 1843 | Fax 4635 1855

www.realadmin.dk | info@realadmin.dk


Dansk
Ejendomsrådgiverforening