

Referat af ordinær generalforsamling i E/F Eget Bo 35-55

Der afholdtes generalforsamling på Absalons skole i Roskilde d. 22/3 2017.

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse.
4. Forslag fra medlemmer eller bestyrelse.
 - 4a. Bestyrelsen fremsætter forslag om igangsættelse af arbejder jf. vedlagte udbudsbrev fra Holmsgaard af d. 19.1.2017.

Som aftalt på den ekstraordinære generalforsamling d. 12.9.16, er der bestilt en ingeniør til udarbejdelse af udbudsmateriale mv.

Der er vedlagt tilbudsliste og Holmsgaards anbefaling for entreprenør. Bestyrelsen bemyndiges til at gå videre med Elbrandt Entreprises tilbud, hvis ikke der er findes væsentlige forhold, der gør det uhensigtsmæssigt.

Anders Hartig fra Holmsgaard rådgivende ingeniører deltager i generalforsamlingen, og tager imod spørgsmål.

En godkendelse af forslaget er en godkendelse af, at ejerforeningen opkræver kr. 14.000 (fordelingstal 2,0) eller kr. 17.500 (fordelingstal 2,5) pr. d. 1. maj 2017.
Som alternativ hertil er der 2 muligheder:

Alternativ 1:

Der kan ydes lån via foreningen. Da foreningen ikke har likviditet til at yde lån til ejerne, vil foreningen skulle låne beløbet udefra.

Der er indhentet 2 tilbud med hensyn til et fælleslån:

1. Lån hos Real Administration A/S med en årlig rente på 4% og stiftelsesomkostninger på kr. 200 pr. låntager.

ÅOP 4,64% (fordelingstal 2,0) eller 4,53 (fordelingstal 2,5)

Lånet vil løbe over en 5-årig periode med en kvartalsydelse for den enkelte på kr. 787,00 (fordelingstal 2,0) eller kr. 981,00 (fordelingstal 2,5)

Gebyr for førtidsindfrielse er kr. 500,00

2. Lån hos Nordea med årlig rente på 5,25%, stiftelsesomkostninger på samlet kr. 10.000 uanset antal låntagere.

Med udgangspunkt i 10 låntagere er ÅOP 8,32% (fordelingstal 2,0) eller 7,73% (fordelingstal 2,5)

Lånet vil løbe over en 5-årig periode og - med udgangspunkt i 10 låntagere - en kvartalsydelse for den enkelte på kr. 858,00 (fordelingstal 2,0) eller 1.058,00 (fordelingstal 2,5).

Gebyr for førtidsindfrielse er kr. 1.300,00

Bestyrelsen foreslår lånet hos Real Administration A/S, og bemyndiges til at skrive under på nødvendige dokumenter.

Alternativ 2:

Opkrævningsbeløbet på hhv. 14.000 og 17.500 kan opkræves over 3 måneder.

Der vil i så fald opkræves over 3 måneder kr. 4.666,67 (fordelingstal 2,0) eller 5.833,33 (fordelingstal 2,5).

Hvis for mange vælger denne mulighed kan igangsættelsen af udbedringen risikere at blive forskudt i 3 måneder, hvis foreningen ikke har likvide midler til at betale entreprenøren.

Såfremt den enkelte ejer ønsker at gøre brug af mulighed 1: 5-årigt lån, eller mulighed 2: Opkrævning over 3 måneder, skal administrator have besked senest d. 14. april 2017.

4b. Bestyrelsen fremsætter forslag vedrørende følgende tilføjelse til vedtægterne:

§ 12 *Digital kommunikation:*

Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, eller ved anden fildeling på internettet.

Ejer skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Ejer har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.

Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontakt-adresse, som ejer har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til ejeren. Dokumenter fremlagt via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I det tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til ejer med henvisning til fremlagte dokumenter på internettet.

Bestyrelsen og administrator har, uanset ovenstående bestemmelser, ret til at give meddelelser mv. med post.

Såfremt vedtægtsændringerne bliver godkendt på generalforsamlingen vil vedtægterne skulle tinglyses, hvilket medfører en ekstra udgift til foreningen, som tilføjes i budgettet. Udgiften vil være kr. 1.660 (tinglysningsgebyr) + kr. 7.500 (for tinglysning af vedtægter).

5. Forelæggelse af budget til godkendelse samt beslutning om kontingentstørrelse.

6. Valg af bestyrelse. (3 medlemmer skal vælges for 1 år)

7. Valg af suppleanter til bestyrelse. (2 suppleanter vælges for 1 år)

8. Valg af revisor. (Bestyrelsen foreslår genvalg til TK Revision)

9. Eventuelt.

Ad 1. Tonni Sørensen fra Real Administration blev valgt som dirigent og Mette Badenski fra Real Administration som referent. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig jf. vedtægterne.

Der var mødt eller repræsenteret 36 ud af 44 mulige ejere efter antal og 45,5 ud af 66,2 stemmer efter fordelingstal.

Ad 2. Bestyrelsen beretning var sendt ud med indkaldelsen.

Der var spørgsmål om, hvem der havde ryddet kælderen, da der var nogle effekter, der er blevet fjernet uden varsel. Det vides ikke hvem.

Der var forslag om blot at beskære pilene i år i stedet for at fjerne dem helt, da pengene kan bruges bedre andre steder.

Herefter blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

Ad 4a. Der blev rokeret rundt på dagsorden, så ingeniørerne kunne fremlægge deres del tidligt på generalforsamlingen.

Michael D. Andersen og Anders Hartig fra Holmsgaard rådgivende ingeniører fremlagde et powerpoint med billeder af taghætter, murrevner og sokkelsten. Det blev pointeret, at der skulle gøres noget hurtigst muligt for at mindske risikoen for skader på bygningen, og det ville sandsynligvis blive dyrere jo længere man venter.

Der blev gjort opmærksom på, at beløbet i Elbrandts tilbud vedrørende ventilations-taghætter og faldstammeudluftningshætter skulle byttes om. Den dyre del er altså ventilationstaghætterne, kr. 291.000.

Der var enighed om at vælge Elbrandt Entreprise til opgaverne.

Tidsplan for projektet er endnu ikke klarlagt, da entreprenøren ikke har arbejdet mere på projektet, før de vidste, om de var valgt.

Bestyrelsen blev opfordret til at undersøge, om man kunne rense tagrender, hvis der alligevel blev sat et stillads op.

Der var spørgsmål om, hvorvidt man havde undersøgt om skaderne kunne dækkes af byggeskadefonden, diverse forsikringer og garantier. Bestyrelsen, administrator og bestyrelse har ikke dokumenterne fra ejendommens opførelse, så det har ikke været muligt at finde de nødvendige garantier mv. Holmsgaard har undersøgt hos byggeskadefonden, og tilbagemeldingen fra dem var, at ejendommen ikke er dækket.

Der var en rettelse til det fordelingstal, der fremgår af budgettet. Det fremsendte budget indeholder et fordelingstal, der hedder 2,5, men fordelingstallet er rettelig 2,6. Det betyder, at betalingen for de større lejligheder retteligt er kr. 18.200.

Dirigenten gjorde forsamlingen opmærksom på, at der i første omgang ville blive stemt om forslaget uden muligheder for alternativer til betalingen.

Der var mulighed for at stille spørgsmål til både ingeniører, bestyrelse og administrator, og herefter blev forslaget sat til afstemning. Forslaget blev godkendt, først ved håndsoprækning og herefter ved skriftlig afstemning.

Ad 3. Dirigenten gjorde opmærksom på, at dagsorden herefter forløb i almindelig rækkefølge.

Mette Badenski fra Real Administration gennemgik regnskabet og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Herefter blev regnskabet godkendt.

Ad 4b. Dirigenten fremlagde forslaget. Baggrunden for det, er en stadig utryghed omkring postvæsenet og dennes utilstrækkelighed. Der er desuden cirka 3.000 kr. om året at spare for foreningen på porto, kopi og kuverter. Det vil sige, at efter 3-4 år vil det have betalt sig, selvom der kommer en omkostning til tinglysning af vedtægter.

Forslaget kræver 2/3 flertal efter antal og fordelingstal, da det er en vedtægtsændring.

Der blev afholdt skriftlig afstemning, og forslaget blev ikke vedtaget.

Bente Skou Hansen tilbød sin hjælp til aflevering af brevene.

Ad 5. Mette Badenski fra Real Administration gennemgik budgettet, og gjorde opmærksom på, at beløbet, der opkræves 1. maj 2017 rettelig er kr. 18.200 for lejlighederne med fordelingstal 2,6. Korrektionen ændrer intet andet i budgettet. Den

samlede engangsindbetaling vil altså med ændringen stadig være 700.000 kr. som angivet på det udsendte budget. For god ordens skyld vedlægges et korrigeret budget.

Den ekstraordinære opkrævning sker på samme måde som ved opkrævning af fællesudgifter mm. Hvis man er tilmeldt PBS, vil pengene blive betalt på denne måde, og hvis ikke modtager man et indbetalingskort. Inden 1. maj 2017 skal den enkelte ejer selv have søgt et lån, hvis man ikke i forvejen har midlerne til betalingen.

Der er i øvrigt ingen ændring i den kvartalsvise opkrævning af fællesudgifter.

Vedrørende udbedring af taghætter mm. fremgår det af budgettet at der er sat 15% af til uforudsete udgifter. Der er desuden budgetteret med den af Holmsgaard ingeniører anbefalede sokkelreparation.

Den høje vedligeholdelsesudgift medfører et driftsunderskud, og underskuddet dækkes af det i forvejen indestående beløb på banken, hvilket likviditetsbudgettet viser.

Budgettet blev sat til afstemning og vedtaget.

Ad 6. Formand Michael Gottlieb-Hall og bestyrelsesmedlem Elsebeth Frandsen ønsker ikke genvalg. Bente Schultz er villig til at tage et år mere.

Herefter var der ingen der i første omgang ville vælges til bestyrelse, hvorfor der blev holdt en kort pause. Herefter stillede Lennart Jensen op, og efterfølgende Lise Bom. De gjorde opmærksom på, at de ejer den samme lejlighed. Det er ikke i strid med vedtægterne og det fandt forsamlingen heller ikke et problem med.

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig selv på følgende måde:

Formand	Lennart Jensen
Bestyrelsesmedlem	Lise Bom
Bestyrelsesmedlem	Bente Schultz

Der blev gjort opmærksom på, at al henvendelse bedes ske på via administrator eller pr. mail.

Ad 7. Lene Mullerup Andersen og Michael Gottlieb-Hall meldte sig som hhv. 1. og 2. suppleant.

Ad 8. Bestyrelsen fik bemyndigelse til at vælge en anden revisor.

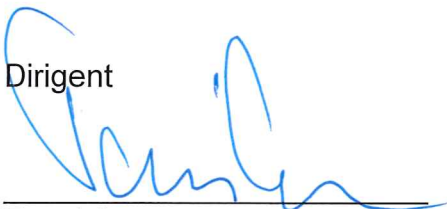
Ad 9. Michael Gottlieb-Hall opfordrede alle til at gå ind via kommunens app "giv et praj" og anmelde den skade på asfalten der er i krydset ved Ringstedvej og Eget Bo. Jo flere, der gør opmærksom på problemet, jo større sandsynlighed for, at de udbedrer det.

Der opfordres endnu en gang til, at håndtere sit storskraldet korrekt. Udlejerne bedes også opfordre lejerne til at gøre noget ved problemet, da det bliver en udgift for foreningen at viceværten skal fjerne det.

Der var spørgsmål om der var planer om at vaske taget på altanen. Svaret var, at det ikke vil være en foreningsudgift, og man derfor selv bedes renholde det.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Roskilde, d. 6/4 2017

Dirigent

Tonni Sørensen

Formand

Lennart Jensen