

Referat af Generalforsamling den 20. april 2017

Deltagere:

Berit Lillie (nr. 42)

Kristian Nordestgaard (nr. 46)

Mette Bahn (nr. 48),

Else Bugge (nr. 21)

Lotte Hansen (nr. 19)

Sune Lund Laursen (nr. 37)

Peter O. Christiansen (nr. 60)

Søren Lolstrup (nr. 38)

Søren Kanstrup (nr. 33)

Solveig Enevold (nr. 17)

Terje Theiss (nr. 62)

Henriette Rosendal (nr. 41)

Thomas Nielsen (nr. 31)

Michael Laasby (nr. 25)

Jørgen Jensen (nr. 39)

Ole Høiberg (nr. 43),

Lars Johansen (nr. 45)

Lene Kanstrup (nr. 33)

Pernille Nordenbæk (nr. 66)

Bemærkninger til Dagsordenen:

1. Lene Kanstrup blev valgt til dirigent
2. Pernille Nordenbæk blev valgt til referent
3. Dagsordenen blev godkendt
4. Formanden gennemgik den udarbejdede årsberetning

Til årsberetningen var der følgende bemærkninger:

Mette Bahn bemærkede, at hun fandt det vigtigt, at det lån der hjemtages skal svare til den reelle udgift vi skal lave vedligeholdelsesarbejder for.

Thomas Nielsen bemærkede, at han fandt det vigtigt, at når der skal åbnes til taghætter, da er det ved retablering vigtigt at vælge nye taghætter som har aftræk til emhætte på Ø 150 som minimum

Henriette Finderup bemærkede, at for så vidt angår legepladsen, da skal der nu findes en ny til at føre tilsyn med denne, idet da Thomas (Henriettes mand) og hun har solgt deres lejlighed og flytter. Sune Lund Laursen meldte sig til posten.

5. Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab ved formanden
Det er vores 12. regnskabsår.
Revisoren har påtegnet det og skrevet sine bemærkninger
Regnskabet blev godkendt.
6. Fremlæggelse af budget 2017, herunder forslag om kontingentforhøjelse med 36 kr. /kvm.
Budgettet blev fremlagt.
Budget og kontingentforhøjelse blev godkendt.
7. Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen
Jørgen Jensen blev valgt
Lars Johansen blev valgt
Kristian Nordestgaard blev valgt
8. Valg af formand til bestyrelsen.
Lars Johansen blev genvalgt
9. Valg af 2 suppleanter.
Michael Laasby blev valgt
Mette Bahn blev valgt

10. Forslag fra bestyrelsen om renovering af tagene samt optagelse af banklån til finansiering heraf.

Henriette Finderup spørger til det faktum, at der nu fokuseres på renovering af tagene contra hvad man påtænker i forhold til revnedannelser i vægge. I samme forbindelse bemærker Mette Bahn, at hun er ked af striber på væg og at der ikke er sket noget i relation til dette endnu.

Der svares fra bestyrelsen, at i forbindelse med voldgiftssagen og de reparationer, der er foretaget i kølvandet på det indgåede forlig, er der lavet forstærkninger, der har hjulpet på stabiliteten, men at det anerkendes, at der ikke er tale om en "100 % løsning", men derimod en "overkommelig" løsning, herunder også i forhold til økonomi.

Det bemærkes endvidere fra bestyrelsens side, at der lige nu må prioriteres i forhold til det, der findes af mest hastende karakter, og at netop tagrenovering også har til hensigt at modvirke striber på væggen.

Derefter drøftes det, om revnedannelser i væg kan klares med malerreparation, hvilket visse steder har været forsøgt med rimelig virkning. Thomas Nielsen bemærker dog hertil, at han fik malet umiddelbart inden han flyttede ind, men at revnerne der igen. Det er hans opfattelse, at det er noget, den enkelte beboer må leve med.

Søren Kanstrup spørger om revnedannelse ikke i virkeligheden hører under indvendig vedligeholdelse (således at det påhviler den enkelte beboers egen vedligeholdelsespligt). Der svares fra bestyrelsen, at det gør det muligvis, og det nok afhænger af det konkrete tilfælde / en konkret vurdering.

Sune Lund Laursen spørger om den 1 mio. kr. der forventes hjemtaget i lån "alene" skal dække udgifter til murkrone + taghætter.

Der svares fra bestyrelsens side, at det der skal stemmes om – og herunder også i forhold til Mette Bahns indledende bemærkninger i forhold til lånets størrelse – er, om bestyrelsen kan bemyndiges til maksimalt at hjemtage kr. 1.mio. i lån. Det bemærkes, at det er, hvad man foreløbig har vurderet er behovet, og at der naturligvis ikke vil blive anvendt flere midler end højst nødvendigt, men at bestyrelsen vil være ked af at hjemtage for lidt, da der så på ny skal indkaldes til generalforsamling for at stemme om yderligere låneoptagelse.

Det bemærkes, at såfremt der bliver et overskydende provenu efter tagrenovation, kan det jo overvejes om disse midler kan anvendes på andre vedligeholdelsesarbejder i en prioriteret rækkefølge.

Sune Lund Larsen spørger endvidere til, om det er en skønsmand under voldgiftssagen, der har påpeget problemer med tag og murkroneinddækninger, hvilket bekræftes af bestyrelsen.

Thomas Nielsen bemærker, at han gør sig overvejelser i forhold til, om det er nok, der hensættes til vedligeholdelse. Bestyrelsen tilkendegiver, at man vil kigge på dette, og at Jørgen Jensen vil komme ind på dette under punktet "Eventuelt".

Forslaget vedtages efter disse drøftelser med 20 husstande (2 via fuldmagt) som stemmer for (enstemmighed blandt alle på generalforsamlingen deltagende).

11. Eventuelt

Vedligeholdelsesplan:

Jørgen Jensen orienterer i relation til vedligeholdelsesplan og nogle beregninger, han har kigget på.

Der har, grundet voldgiftssagen de seneste år ikke været megen fokus på vedligeholdelse – dette er imidlertid et meget vigtigt punkt for fremtiden, herunder også af hensyn til salgssituation.

Hvis vi ikke vedtager en vedligeholdelsesplan vil vi løbende komme til at diskutere, hvad der er mest presserende. Tanken er derfor at få sagkyndig bistand til at vurdere dette for os.

Søren Kanstrup indvender, at en kombination af om man skal spare op eller låne må være det bedste. God idé at se på en gennemsnitlig beboelsestid og vurdere det her ud fra.

Thomas Nielsen indvender, at vi dermed vender tilbage til spørgsmålet om, om vi afsætter nok til vedligeholdelse. Han mener, at det er for lidt, der har været praksis for at afsætte hertil. Han anfører, at vi måske bør få professionel hjælp til, hvad det rigtige beløb, der skal afsættes skal være. Vi kan hverken selv bo i det eller sælge, hvis ikke vedligeholdelsesposten er rigtig budgetteret og hvis ikke dette punkt prioriteres højt.

Sune Lund-Larsen runder af med at sige, at det er godt, at bestyrelsen får en professionel til at kigge på det.

Parkering:

Mette Bahn bringer emnet på bane og det gentages, at der er tale om brandvej og at man alene må parkere, hvor der er markeret hertil.

Det drøftes, om vi skal have et skilt op. Der er delte meninger herom.

Sune Lund-Laursen foreslår, at man i stedet tydeliggør, hvor man kan parkere (i stedet for "parkering forbudt" skilt).

Cykelhold, der kører på vores private vej:

Dette drøftes. Lene Kanstrup bemærker, at hun er vidende om, at Vosnæsparken efter det oplyste har haft taget kontakt til "Team Rynkeby" om dette, men ellers står det folk frit for at kontakte dem desangående.

Priser på vores boliger:

Mette Bahn giver udtryk for, at hun har brug for at vende prisniveauet på vores boliger, sammenholdt med lignende boliger i området. Hun finder, at vores boliger sælges for billigt. Det drøftes kort, hvilke faktorer der påvirker prisen: markedet, skyggen af voldgiftssagen, motorvejen.

Flere i forsamlingen giver udtryk for, at det er deres indtryk, at boligpriserne har et fornuftigt leje.

Flagstang:

Thomas Nielsen spørger til interessen, hvis hans firma vil sponsere en flagstang. Lene Kanstrup siger, at dette egentlig hører under grundejerforeningen. Det drøftes og stemningen lader til at være for dette blandt de tilstedeværende.

Råd i tag hos Terje Theiss (nr. 62):

Terje spørger til, hvornår der bliver kigget på dette. Det skal vi i gang med, jf. forslaget om reovering af tagene. Vi skal have tømrerne til at kigge på det.

Køkken og badelementer:

Mette Bahn spørger, hvem der har lavet dette.

Thomas Nielsen svarer, at det er produceret hos Multiliving i Langaa.

Det er dog standardmål det hele, så ethvert køkkenfirma bør kunne hjælpe, hvis man ønsker at udskifte enkelte låger.

Skurene:

Det er ca. 3 år siden, der blev malet. Det bør snart males indvender Søren Kanstrup.

Lars Johansen bemærker, at det bedste ville være at få en professionel til det, så det hele bliver ens. Det er lidt forskelligt, hvor grundigt der bliver gået til værks, når folk selv maler. Men det er naturligvis en dyrere løsning med professionel.

Thomas Nielsen foreslår at der skal hensættes hertil på vedligeholdelsesplanen.

Det bør måske være et punkt i vedligeholdelsesplanen (hensættes til maling hvert 3. år).

Berit Lillie bemærker, at hun finder, at der dog skal være en grænse for, hvor meget der hensættes til vedligeholdelse, da det kan skræmme potentielle købere, hvis udgiften til ejerforeningen bliver for voldsom.