

Generalforsamling i E/F Bangsbo Bakker

Torsdag den 25. juni 2020 kl. 19.00

Til stede var følgende (jf. afkrydsningsliste):

Philip Poulsen, BP 42
Mikkel Svendgaard, BP 44, 1.th
Anette Monsrud, BP 54
Bjarke Sommer, BP 52
Mette Bahn, BP 48
Camilla Frank (bestyrelsen), BP 46
Peter Overgaard, BP 60
Terje Theiss, BP 62
Mads Meldgaard, BP 64
Pernille Nordenbæk (bestyrelsen), BP 66
Lotte Hansen (bestyrelsen), BP 19
Thomas Holst (bestyrelsen), BP 27
Rikke Jakobsen, BP 45
Ole Høiberg, BP 43
Veronica Andreassen, BP 41
Jørgen Jensen, BP 39
Sune Lund Laursen, BP 37
Gitte Kjerstein, BP 35
Lene Kanstrup, BP 33
Søren Kanstrup, BP 33
Tanja Reinsch Wind, BP 31
Solveig Enevold, BP 17
Anders ? BP 50

Valg af dirigent og referent

Peter Lautrup blev valgt som dirigent

Pernille Nordenbæk blev valgt som referent

Godkendelse af dagsorden

Peter Lautrup godkendte dagsordenen

Bestyrelsen beretning ved formanden.

Camilla fremlagde formands beretningen / bestyrelsens beretning, der lyder som følger:

Bestyrelsen har i 2019 haft to særlige projekter på tegnebrættet.

Det ene var indgåelse af samarbejdsaftale med administrator.

Efter snakke med forskellige administratorer og indhentning af tilbud, er valget faldet på Laros som vores fremtidige samarbejdspartner og administrator.

Det andet projekt, der har været af hovedfokus i 2019, er vores skure der trænger til renovering, samt optagelse af fælleslån i den forbindelse.

I forbindelse med skurprojektet blev der nedsat en byggegruppe, som har lavet en et rigtig stort stykke arbejde i de indledende undersøgelser af, hvad der skal ordnes på skurene.

På den ekstraordinære Generalforsamling d. 4.december 2019 fik bestyrelsen godkendelse til at gå videre med skurprojektet.

Formandens beretning affødte en række kommentarer og skurprojektet blev således drøftet på ny:

Jørgen Jensen (nr. 39) bemærkede, at han fandt at bestyrelsen skulle have haft fremlagt de forskellige tilbud, sammen med bestyrelsens kriterier for, hvad der blev valgt ud fra, således at vi som bestyrelse ikke blev holdt som gidsler.

Bestyrelsen oplyste følgelig, at der fra to medlemmer af ejerforeningen var rejst indsigelse mod bestyrelsens bemyndigelse til at indgå aftale med Hustømmerne om skurprojektet.

Mads Meldgaard (nr. 64) tilkendegav, at han udgjorde det for det ene medlem, og at det var hans opfattelse, at det der var opnået bemyndigelse til på generalforsamlingen den 4.12.19, var at optage lån svarende til prisen på det tilbud, der lå fra Spangs Byg.

Bjarke Sommer (nr. 52) tilkendegav, at han var enig og at han fandt projektbeskrivelsen fra MOE særdeles ufyldstgørende.

Sune Lund Laursen (nr. 37) tilkendegav, at han ud fra referatet at dømme (fra den pågældende ekstraordinære generalforsamling) var enig med Mads Meldgaard.

Sune Lund Laursen medgav endvidere – i forhold til Bjarke Sommers bemærkning – at han også fandt, at projektbeskrivelsen fra MOE er mangelfuld.

I medfør af disse bemærkninger medgav bestyrelsen at bestyrelsen – sådan som bestyrelsen i øvrigt også tidligere har skrevet til medlemmerne ved besked i postkassen – ”lægger sig fladt ned” i forhold til det pågældende referat, som beklageligvis ganske rigtigt på ingen måde er fyldstgørende.

Ikke desto mindre, oplyste bestyrelsen, fremgår det af indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling af 4.12.19, at dagsordenen var et oplæg fra arbejdsgruppen om carport/skurprojekt, derefter oplæg fra bestyrelsen om fælles lån, følgelig afstemning om carport/skurprojekt samt endelig afstemning om optagelse af fælles lån hertil.

Bestyrelsen oplyste, at der på den ekstraordinære generalforsamling den 4.12.19 efter bestyrelsens opfattelse blev redegjort for, hvor meget et lån på 1.300.000 worse case ville betyde i ekstraordinær månedlig udgift for det enkelte medlem, og at bestyrelsen således få dage forinden den ekstraordinære generalforsamling havde modtaget et lånetilbud på netop kr. 1.300.000 fra Nordea, som dannede baggrund for den pågældende redegørelse.

Trods det mangelfulde referat understøtter dette efter bestyrelsens opfattelse, at det var et lån på kr. 1.300.000, der blev stemt om den 4.12.19.

Bestyrelsen bemærkede endvidere, at bestyrelsen husker, at der fra salen den 4.12.19 blev stillet spørgsmålstejn ved, om ikke bestyrelsen havde indhentet flere tilbud end det fra SpangsByg.

Der blev ligeledes stillet spørgsmålstejn ved, om SpangsByg kunne bære opgaven på en sådan måde, så der ikke skulle være byggeplads for længe herude.

Bestyrelsen husker, at daværende formand Michael Vand i forlængelse heraf erklærede, at det slet ikke var SpangsBygs tilbud, der var til afstemning og at man i bestyrelse agtede at indhente flere tilbud.

Bestyrelsen oplyste, i forhold til bemærkningerne om materialet fra MOE, at der ikke er nogen i bestyrelsen, der har nogen form for skjult agenda, og at bestyrelsen netop for bedst muligt at kunne sammenligne tilbud (da der har vist sig at være uendeligt mange forskellige holdninger til, hvad der er nødvendigt at udbedre hos de forskellige tømrere), havde besluttet at få lavet en egentlig projektbeskrivelse, udarbejdet af et anerkendt rådgivende ingeniørfirma (MOE), således at projektbeskrivelsen efterfølgende kunne sendes i udbud hos forskellige velrenommerede tømrerfirmaer. Det er bestyrelsens opfattelse, at bestyrelsen på denne måde bedst muligt har varetaget sit bestyrelsesansvar.

Søren Kanstrup (nr. 33) tilkendegav, at han huskede, at han havde være den, der stillede disse spørgsmål og tilkendegav i øvrigt, at han fandt at bestyrelsen havde handlet fuldstændig som de skulle, i forhold til at indhente tilbud fra et rådgivende ingeniørfirma.

Solveig nr. 17 bemærkede, at hun savnede mere orientering i forhold til bestyrelsesarbejdet undervejs, herunder i forhold til skurprojektet, hvilket Sunde Lund Laursen (nr. 37) tilsluttede sig.

Bestyrelsen tog salens bemærkninger til sig og Peter Lautrup tilkendegav sluttelig, at formandens beretning hermed var vedtaget.

Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberegning samt godkendelse af årsrapporten

Peter Lautrup gennemgik regnskabet for 2019
Regnskabet blev godkendt

Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Peter Laustrup gennemgik budgettet for 2019
Budgettet blev godkendt

Valg til bestyrelsen

Sune Lund Laursen meddelte, at han opstiller som formand

Camilla Frank tilkendegav, at også hun opstiller som formand

Der blev følgelig stemt herom.

Efter optælling af stemmer, kunne det konstateres, at Sune Lund Laursen havde modtaget 988 stemmer ud af samlet fordelingstal 3.612, mens Camilla Frank havde modtaget 626 stemmer.

Sune Lund Laursen blev dermed valgt som ny formand for ejerforeningen.

Camilla Frank blev genvalgt som almindelig bestyrelsesmedlem

Pernille Nordenbæk blev genvalgt som almindeligt bestyrelsesmedlem

Bjarke Sommer blev genvalgt som suppleant

Solveig Enevold blev genvalgt som suppleant

Valg af revisor

Revisorhuset, Ravnsøvej (nuværende revisor) blev genvalgt

Fremlæggelse af lånetilbud, herunder orientering om medejerens hæftelse. Herefter afstemning om lånetilbud

Henset til de mange drøftelser under punktet "Bestyrelsens beretning ved formanden", trak bestyrelsen forslaget tilbage og tilkendegav, at bestyrelsen agter at få udarbejdet et byggebudget, og afholde en ekstraordinær generalforsamling med henblik på at få byggebudgettet vedtaget, således at skurprojektet kan igangsættes.

Eventuelt

Mette Bahn (nr. 48):

Mette oplyste, at hun havde brug for en uddybning af begreberne solidarisk hæftelse og prora-ta hæftelse.

Bestyrelsen redegjorde herfor.

Peter Lautrup redegjorde i samme forbindelse kort for ny lov om ejerforeninger, hvor det ifølge det oplyste bliver pro rata hæftelse, og ikke solidarisk hæftelse, der kommer til at fremgå af standardvedtægterne (som er dem, der gælder, hvis der i ejerforeningens vedtægter ikke – som det er tilfældet for Bangsbo Bakker – står noget om medlemmernes hæftelse).

Bestyrelsen bemærkede, at det jo altid står långiver frit for at stille sine egne betingelser, og herunder forlange solidarisk hæftelse, som i dag jo er "normalen", men at det naturligvis er en god ting, at standardvedtægterne for ejerforeninger formentlig ændres som skitseret af Peter Lautrup.

Mette Bahn tilkendegav, at hun har et ønske om, at ejer udgifterne så vidt muligt søges holdt nede.

Søren Kanstrup nævnte, at vedtægterne er lyst pantstiftende.

Bestyrelsen bemærkede, at der ikke forventes nogen form for ændringer i dette, til trods for den nye lov.

Jørgen Jensen (nr. 39)

oplyste, at det er hans opfattelse, at vi bliver nødt til at finde ud af vores samlede finansie-ringsbehov de kommende år, så vi ikke næste år skal ud og låne flere penge.

Anders (nr. 50)

oplyste, at han har haft ekstra overskud, og derfor har klippet hække hos naboer, hvor han har tænkt, at der måske ikke har været så meget overskud. Blot hvis nogen skulle undre sig over, at deres hæk var blevet klippet.

Han kom endvidere med en idé vedr. havearbejde, herunder i forhold til hækklipning, om at der etableres et sted, hvor vi kan læsse haveaffald af, eller at vi samlet kan investere i at leje en container

Han foreslog også, at vi skal tænke ind, at vi kan genbruge jorden / lave kompost.

Lene Kanstrup (nr. 33)

oplyste at hun har et ønske om, at bestyrelsen kontakter grundejerforeningen vedrørende dræning af fodboldbane og asfalt reparationer. Der skulle efter Lenes viden allerede ligge et tilbud.

Lene Kanstrup henstillede endvidere til, at p-pladsen ikke anvendes til andre køretøjer end biler, f.eks. trailere, campingvogne mv.

Søren Kanstrup (nr. 33)

spurgte ind til maleprojekt. Hertil oplyste bestyrelsen, at det er husfacader, der skal males og rækværket mellem boligerne.

Bestyrelsen oplyste, at bestyrelsen køber maling ind og deler rundt til de enkelte, så der kan blive malet.

Jørgen Jensen (nr. 39)

ville gerne høre, om det nu er kutyme, at man f.eks. kan købe maling selv, og bestille tømrerarbejde ved blot at henvende sig til bestyrelsen, sådan som det tidligere var sket i nr. 48

Bestyrelsen oplyste, at man VAR opmærksom på, at der "florerer" en sådan opfattelse på facebook, men at man har skrevet på facebook, at dette IKKE er tilfældet. Som nævnt vil bestyrelsen købe maling ind, og dele ud.

I forhold til arbejderne i nr. 48 var dette foranlediget af, at der var tale om et uopsætteligt stykke arbejde. Bestyrelsen kan og har pligt til, at tage hånd om uopsættelige arbejder, og herunder beslutte om der i det konkrete tilfælde skal ske udbedring.

Sune Lund Laursen (nr. 37)

oplyste i forhold til malerprojektet, at der laves arbejdsdag, og at han har nogle idéer hertil.

Sune Lund Laursen oplyste endvidere, at han er uddannet tømrer (uden at han dog arbejder som tømrer i dag), og at han gerne vil kigge på vedligeholdelsesplan.