



EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Anette
Kirkeskov HD

Andelsboligforeninger
Ejerforeninger
Udlejningsejendomme
Erhvervsjendomme

Til andelshaverne i
A/B Lærkehegnet II

12. maj 2014
cg

Referat af ordinær generalforsamling afholdt onsdag den 12.maj 2014 kl. 19.00.

Generalforsamlingen blev afholdt i fælleslokalet, Lærkehegnet II.

Til stede var 25 andelshavere samt 1 repræsenteret ved fuldmagt, således var i alt 26 ud af 54 andelshavere repræsenteret. Tilstede var også Clara Gorboi Andersen (CG) og Jan Weichardt (JW) fra ejendomsadministrationen 4-B A/S.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag til behandling for generalforsamlingen.
6. Valg af bestyrelsen.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Valg af dirigent.

Som dirigent blev Jan Weichardt valgt og som referent valgtes Clara Gorboi. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen med sin indkaldelse den 23. april 2014 var lovligt indvarslet, men ikke opfyldte vedtægternes bestemmelse om, at ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen med et fremmøde på 26 andelshavere var beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes § 26 i almindelige spørgsmål, men ikke til vedtægtsændringer, hvor der kræves 2/3 af foreningens medlemmer deltager. Ændring af vedtægterne kræver at mindst 36 af foreningens medlemmer er til stede.

Der var ingen indvendinger mod lovlighed og beslutningsdygtighed.

2. Bestyrelsens årsberetning.

Årsberetningen blev fremlagt af formand John Rasmussen.

John bød først de nye andelshavere velkommen i foreningen. Bestyrelsen har været igennem et særdeles travlt år, hvor mange emner har været behandlet. Der har været et tvangssalg af en andel. Det tog lang tid for bestyrelsen, at få denne solgt.

Container gården – bestyrelsen opfordrer endnu en gang andelshaverne til at anbringe affald korrekt i containeren i gården – ikke uden for eller ved siden af. Foreningen har derfor en unødning ekstra udgift til tømning. Det er derfor i alles interesse at holde containergården ren og enkel at komme til.

Bestyrelsen arbejder fortsat på en løsning på etablering af cykelskure. Anlæggelse af cykelskure er meget dyrt. Der arbejdes derfor fortsat på at finde en god løsning, som samtidig er økonomisk overskuelig.

Bestyrelsen har forhandlet en ny viceværtkontrakt på plads, som regulerer og aftaler foreningens kontakt til og med T.I. Service v/Troels Ibsen.

Foreningen har ligeledes fået foretaget nødvendig reparation af asfalten på tilkørselsvejen fra Greve Centervej. Udgiften hertil er delt med KAB, som ligeledes har vedligeholdelsespligt af tilkørselsvejen.

Gavlene i blok 2 er defekte pga. vandindsivning fra zindinddækningen. Bestyrelsen arbejder fortsat på at få skaderne repareret.

Foreningen har skiftet VVS firma – telefonnummer og navn kan ses på foreningens hjemmeside og på opslagstavlerne.

Foreningen har indfriet et afdragsfrit lån på 1.555.000 kr. og sparer derved 80.000 kr. i renter om året.

Bestyrelsen henstiller alle til at huske, at nedtage altansejl i oktober og ligeledes til at få kontrolleret altangitterene – kontakt evt. Troels – foreningens vicevært, hvis de ikke sidder ordenligt fast. Dette kan kontrolleres ved at ruske i gitteret. Hvis der ses brud ved hæftningerne, skal det straks repareres. Der var spørgsmål fra fremmødte andelshavere til gitteret på altanerne – igen hvis der er problemer med disse, kontakt Troels. Hvis der er rustne bolte eller gitteret er løst, skal dette laves med det samme. Generalforsamlingen spurgte om det ville det være en idé at få et eftersyn på alle altanerne. Denne problemstilling er vendt i bestyrelsen flere gange, og det kan være et problem af skaffe adgang til samtlige altaner. Bestyrelsen er ikke færdig med denne ”snak” og arbejder fortsat på en løsningsmodel.

Bestyrelsen arbejder også med et sæt nye vedtægter. De nye vedtægter var ikke klar til fremlæggelse på denne generalforsamling, men bestyrelsen bestræber sig på, at have nye vedtægter klar i løbet af året og vil senere tage stilling til, om det nye sæt vedtægter skal fremlægges til godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling eller fremlægges ved den næste ordinære generalforsamling.

Foreningen har igen konstateret vandindtrængen i servicegangen under blok 3. Bestyrelsen arbejder på en varig løsning på problemet.

Bestyrelsen har også indhentet tilbud på ny revisor, idet den tidligere revisor ikke tilfredsstillede bestyrelsens forventninger til revisionsarbejde.

Containergårdens indhegning har været delvist ødelagt. Det, som man troede var hærværk, viste sig at være en påkørsel i forbindelse med tømning af containeren. Skaden er udbedret og regningen herfor er betalt af renovationsfirmaet.

Generalforsamlingen drøftede ligeledes kort, at når det regner, kommer der meget vand ned på terrasserne under altanerne – der har tidligere været forslag om zink inddækning på altanerne. Bestyrelsen finder en løsning på problemet særdeles omkostningskrævende og prioriterer derfor ikke ikke lige nu emnet højt.

Der var ikke yderligere spørgsmål til beretningen, som blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Årsregnskabet 2013 blev gennemgået af JW som fortalte, at revisor ikke har givet anledning til forbehold.

JW gennemgik regnskabets side 15-17, som er nyt til regnskabet i år og viser foreningens nøgletal. Folketinget har besluttet, at der ønskes en gennemsigtighed på andelsboligmarkedet og derfor er sælgers oplysningspligt udvidet ved salg.

Folketinget mener, at det skal være nemmere for en køber at gennemskue en forenings økonomi med dette skema.

I regnskabet var udgiftsført et beløb på 10.000 kr. i administrationshonorar til 4b i forbindelse med tvangssalg af en andel. Beløbet var ikke aftalt mellem foreningen og administrator, og er efterfølgende tilbagebetalt til foreningen.

Note 15 i regnskabet, viser hvor mange penge foreningen har fået i offentlig støtte. Dette beløb skal foreningen betale tilbage til Staten, hvis foreningen en dag opløses. Foreningen har en flot afdragsprofil.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt med en ny andelskroneværdi på 631. Værdien af de enkelte andelslejligheder kan ses på regnskabets side 13 nederst.

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Budgettet er vedlagt.

Budgettet 2014 blev gennemgået af JW, der fortalte, at bestyrelsen stiller forslag til andelshavernes indbetaling til havebidrag, at dette forhøjes til kr. 75,- pr. måned pr 1. maj 2014, så hvis gf godkender budget, vil forslaget om stigning i havebidrag ligeledes blive godkendt.

Der var spørgsmål til, hvorfor foreningens medlemmer skal stige i havebidrag – dette for at tilpasse de faktiske udgifter foreningen har.

JW forklarede generalforsamlingen, at hvis dette budget godkendes af generalforsamlingen og bestyrelsens forslag til ændring af regnskabsåret vedtages, vil dette budget blive ganget med 1,5, således at budgettet, som dækker over 12 måneder, i stedet vil dække 18 måneder svarende til længden af det evt. nye vedtagne regnskabsår.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt med uændret boligafgiftsstigning og et likvidt resultat på -1.196.949 kr. Likviditetsunderskuddet er forud kalkuleret, og er dækket ind ved foreningens aktiver.

5. Forslag til behandling for generalforsamlingen.

Forslag 1 – fra bestyrelsen – ændring af vedtægternes § 33- flytte regnskabsåret til 1/7-30/6.

JW forklarede, at dette forslag kræver 2/3 medlemmer tilstede, da dette er en vedtægtsændring, og at forslaget indebærer, at foreningens næste årsregnskab vil dække 18 måneder mod normalt 12 måneder. Efter omlægning af regnskabsåret, vil dette igen være 12 måneder.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt, men skal endeligt besluttes på en ekstra ordinær generalforsamling, idet generalforsamlingen på dette punkt, som indledningsvis beskrevet, ikke var beslutningsdygtigt.

Forslag 2 – fra bestyrelsen – havebidrag forhøjes fra 60,00 pr måned til kr. 75,00 pr. måned.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget – da generalforsamlingen allerede under dagsordenens punkt 4, havde besluttet denne forhøjelse.

Forslag 3 – fra bestyrelsen – ny husorden.

Den nye husorden tager udgangspunkt i den eksisterende husorden, men med nye ændringer og en tidssvarende tekst.

Der var et enkelt spørgsmål til hvor cyklerne kan stilles, når de ikke må stå i mellemgangen ned til fælleslokalet. Bestyrelsen er opmærksom på, at det er et problem og arbejder på en løsning med anlæggelse af cykelskure.

Afskærmning på altanerne – skal nedtages hvert år i oktober. Bestyrelsen overvejer, at få en ekspert ud til at vurdere, hvor stor en belastning altangitterene kan klare uden at beskadiges. Krukker, havestole og borde må gerne opbevares på altanerne, men altanerne er ikke opbevaringsplads til for eksempel bildæk og lignende løsøre.

Forslaget blev vedtaget med 1 stemme imod resten af generalforsamlingen stemte for.

6. Valg til bestyrelsen. På valg i år var følgende:

På valg var Jette Poulsen, Svend Erik Jensen og Kim Erichsen.

Jette Poulsen (34), Svend Erik Jensen (215) og Kim Erichsen (52) alle blev valgt med akklamation

Som suppleanter blev Anni Månsson (201) og Lizette Falk (2) valgt, ligeledes med akklamation.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Formand John Rasmussen (233)	På valg i 2015
Steffen Hansen (46)	På valg i 2015
Line Ibsen (58)	På valg i 2015
Jette Poulsen (34)	På valg i 2016
Svend Erik Jensen(215)	På valg i 2016
Kim Erichsen (52)	På valg i 2016
1. Suppleant Anni Månsson (201)	På valg i 2015
2. Suppleant Lizette Falk (2)	På valg i 2015

7. Valg af administrator.

Ejendomsadministrationen 4-B A/S blev genvalgt.

8. Valg af revisor.

Bestyrelsen havde indhentet tilbud på revision, Datarevision ved Per Larsen. Firmaet har givet et tilbud på kr. 15.000,- fra 1.1 2014 til 30.6.2015.

Datarevision ved Per Larsen blev valgt til foreningens nye revisor.

9. Eventuelt.

Dirigenten fortalte, at under dette punkt kunne der ikke vedtages noget.

Facaderne trænger til nedvaskning – bestyrelsen er enig – dem som kan eller vil, må gene vaske facaderne ned, hvis man magter opgaven.

Hvorfor er der ikke varme og varmt vand i enkelte andelslejligheder – bestyrelsen skal have fat i vvs igen – 239 og 227 har et problem med dette og har længe haft problemer. Ofte skyldes det, at der mangler vand på anlægget – bestyrelsen fylder ofte vand på anlægget. Der skal en gennemgribende undersøgelse til om boilerum fungerer optimalt.

Bestyrelsen blev pålagt at undersøge, hvorfor der ikke er varme og varmt vand nok i de enkelte andelslejligheder. Der kan være en utæthed – muligvis en pumpe.

Bestyrelsen har en kopi af en vejledning til hvordan varmen aflæses, denne kan hentes på foreningens hjemmeside.

Enkelte andelshavere oplever kloaklugt fra afløb på bade værelserne – husk at rense risten. Hvis dette ikke løser problemet, kontakt evt. Troels, alternativt et VVS firma. Husk at der kan være tale om egenbetaling ved fakturering.

En andelshaver efterspurgte andre andelshavere, som var villige til at være i et udvalg, hvor der en til to gange om året gøres rent i fælleslokalerne. 4 medlemmer meldte sig til dette.

Facaderensning er en dyr løsning for foreningen – brug evt. Rodalon til afrensning af facaden. Hvis ikke alle renser facaderne ser det ikke pænt ud, så bestyrelsen prøver, at finde en helhedsløsning.

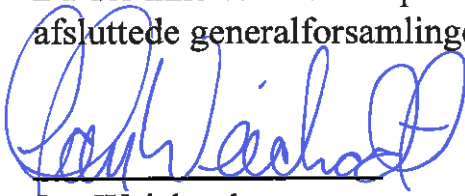
Bestyrelsen har hele tiden øje på de projekter, som den vurderer at foreningens medlemmer har brug for. Varme og varmt vand er et projekt som bestyrelsen vil prioritere højest.

Lyskasserne i fælleslokalet er utrolig ulækre. Det vil blive en uforholdsmæssig dyr omkostning at få lyskasserne rengjort for fremmed regning. Bestyrelsen prioriterer derfor ikke en rengøring af lyskasserne højt. Bestyrelsen opfordre i øvrigt alle andelshavere, til at holde foreningens fællesarealer pæne.

Der blev efterspurgt bedre belysning i kælderen, da der er meget mørkt. Bestyrelsen er i gang med at udskifte alle pærerne på foreningens fællesarealer.

Træer ud mod indkørslerne trænger til beskæring. Bestyrelsen ser også på dette.

Da der ikke var mere til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 21.05.



Jan Weichardt
Dirigent

11/10-2011

Jette Poulsen
Hls. aftale for
Svend-Erik Jensen

Louise
John Rasmussen

Efter første bestyrelsesmøde har bestyrelsen konstitueret sig som følger:

Formand John Rasmussen (L#233)

Næstformand Line Ibsen (L#58)

Steffen Hansen (L#46)

Jette Poulsen (L#34)

Svend Erik Jensen(L#215)

Kim Erichen(L#52)

1. **Suppleant Anni Månsson (L#201)**
2. **Suppleant Lizette Falk (L#2)**