

Referat af ordinær generalforsamling 16. april 2012 kl. 19.00

Sted: Mødelokalet i kælderen, Vendsysselgade 24-26
Dirigent: Ruben Nielsen
Referent: Ann-Katrine Jensen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Formandens beretning for det forløbne år
3. Regnskab og revisors påtegning
4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag
5. Valg af bestyrelse og suppleanter
6. Valg af revisor
7. Eventuelt

Punkter til referat:

2. Formandens beretning for det forløbne år v/Ruben Nielsen

- *Vedtægtsændringer*

Der er arbejdet på et forslag til vedtægtsændringer så der nu ligger et udkast, som hovedsageligt er baseret på standardvedtægten og som er klar til en generalforsamling.

Det eneste problem som foreligger i forhold til en vedtægtsændring er § 21 i den nuværende vedtægt, som omhandler ændringer i vedtægten. Ifølge § 21 kræves der enstemmighed ved ændring af en stor del af paragrafferne i den nuværende vedtægt. Det er undersøgt ved vores advokatforbindelse ved Spar Nord om der er mulighed for at omgå dette, hvilket der ifølge advokaten ikke er. Det betyder at alle 20 ejere skal stemme for ændringerne ellers er det ikke muligt at ændre vedtægterne.

- Det kan være en mulighed at sende en stemmeseddel ud med en kuvert hvor porto er betalt for på den måde at få svar fra alle 20 ejer.
- Desuden skal den nye vedtægt tinglyses dette koster 1.400 i tinglysningsgebyr. Hvis vi skal have hjælp til dette forventes det at en advokat skal bruge 3 timer, hvilket er lig med 8.000+moms så omkostningerne bliver mellem 10.000-12.000. Der er mulighed for at vi selv kan gøre det, men så skal vi være sikre på hvad vi gør, da enhver fejl så vil være tinglyst.
- Tidshorisont – Vi vil vente til vi er finder ud af noget omkring gård og gårdrenovering, da hvis dette går igennem vil det nok også kræve en ny tinglysning, så derfor vælger vi til der forligger noget mere viden omkring dette.

- *Hjemmesiden*

Der blev i løbet af året udarbejdet en ny og opdateret version af vores hjemmeside. Vi er desværre i den situation at Gitte Gylling, som er flyttet, er den eneste som har oplysningerne til hjemmesidens nye version så vi håber på at kontakt til hende hurtigst muligt, men hvis dette ikke er muligt så må vi have lavet en anden.

- *Tagrender og murværk*

I forbindelse med generalforsamlingen i 2011 blev det besluttet at udskifte tagrender og nedløb. Samtidig blev det besluttet at der skulle laves en gennemgang af altaner mv. I løbet af 2011 blev det konstateret at der var problemer med flere områder af muren ud til gården. Der blev derfor indhentet tilbud på det samlede arbejde, hvilket beløb sig til 130.000 kr.

Der blev derfor indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor der dels blev besluttet at arbejdet skulle sættes i gang og at der skulle laves en engangsbetaling på 2.500 pr lejlighed.

- Det gik lidt langsomt før håndværkerne kom i gang, og desværre var det ikke muligt for håndværkerne at samarbejde da mureren var klar til at gå i gang tidligere end smeden. Mureren var færdig i december 2011 mens smeden først var færdig i februar.

- Den samlede regning fra mureren var på ca. 92.000 kr. Vi har endnu ikke modtaget regningen fra smeden, idet vi stadig forhandler om prisen på blandt andet liftleje, idet tilbudet var baseret på at håndværkerne delte om liften, hvilket ikke var muligt når de ikke gik i gang på samme tid. Tilbuddet lød på ca. 30.000 kr.
- Bestyrelsen vil have en anden murer ud og se om murarbejdet er gjort ordenligt, efter henvendelse fra en ejer som mente at det ikke var gjort godt nok. For at få denne tvivl bekræftet/afkræftet vil vi have en uafhængig fagmand ud og vurdere det udførte arbejde.

- *Lys i kælderen*

Der er opsat nye sensorer op i de tre trappenedgange og i vaskerummet samt de to cykelrum. Der er desuden sat en ekstra lampe op i den lange gang i kælderen, således at der tændes lys i hele gangens længde uanset om man kommer fra 24 eller 26. Herved skulle kælderen gerne virke mindre uhyggelig, samtidig med at vi forventer at kunne spare på elregningen via de opsatte sensorer.

- Vi overvejer at skifte til LED pærer i de to opgange samt i tre lamper i kælderen, da vores lager af pærer er ved at være tomt, og disse pærer skulle kunne holde i ca. 8 år hvis de er tændt 24/7 365 dage om året, hvilket er en betydelig forbedring i forhold til dem vi benytter nu, disse pærer koster 114 pr. stk. og giver et godt lys, De fremmødte, til generalforsamlingen, er enige om at det er en god ide.

- *Utæt tag*

Der har igennem året været flere tilfælde af at der regner ind via utætheder i taget til 4. sals lejlighederne. Vi har haft håndværkere til at renovere undertaget flere steder. Der er konstateret at der er et par revnede tagsten og en taghætte som er i stykker. Der skal derfor en lift op så vi kan få dette udbedret. Vi afventer at nr. 28 skal have lavet noget tilsvarende så vi kan deles om udgiften til liftleje.

- *Kvistene*

I forbindelse med de utætte tage var der konstateret utætheder ved et par af kvistene. Vi har derfor i forbindelse med udskiftningen af tagrender haft håndværkere oppe og udbedre skader i form af revnede tagsten mv. Ifølge håndværkerne er kvistene meget slidte og skal nok udskiftes indenfor 3-4 år, de skulle dog være tætte og skulle kunne holde nogle år. Håndværkerne gav et løst skøn på at omkostningerne vil ligge omkring 85.000 kr. hvis ikke der skal efterisoleres. Hvis der skal foretages efterisolering og andre energiforbedrende foranstaltninger i forbindelse med renoveringen af kvistene er prisen skønnet til ca. 100.000 kr. Bestyrelsen foreslår at vi grundet de store udgifter der har været i 2011/12 sparer op til denne udgift over de næste 2-3 år og derefter får lavet en mere dybdegående gennemgang af kvistene og udgifterne til renovering heraf. Det skal over de næste år undersøges om hvorvidt en renovering af kvistene fuldt ud er en fælles udgift eller om de som ejer de fire 4. sals lejligheder skal helt eller delvist medfinansiere denne renovering. Dette spørgsmål er stadig uvist, dette bliver en opgave som den nye bestyrelse skal til at se nærmere på som noget af det første.

- *Gårdrenovering*

Vendssysselegade 28 har taget initiativ til at kontakte kommunen for en genoptagning af gårdrenoveringen. Der er foreløbigt lagt en seddel i postkasserne hos alle der bor i området. De har brug for ejernes og lejernes e-mail for at lave en form for underskriftsindsamlingen. Dermed er nr. 28 kommet os i forkøbet da bestyrelsen havde sat sig for at vi ville prøve noget tilsvarende.

3. Regnskab og revisors påtegning

v/Ruben Nielsen

- Gennemgang af årsregnskabet (Årsrapport 2011) med kommentarer:
 - Underskud for år 2011: -7.705 kr. Egenkapital ultimo 2011: 86.881 kr.
 - Indestående på ejerforeningens konto: 97.435 kr.
 - Der er underskud på regnskabet for 2011, idet der har været store udgifter til renovering af murværk og altaner. Udgiften til udskiftning af nedløbsrør og tagrender er ikke medregnet i 2011, da regningen endnu ikke er modtaget.
 - Regnskabet godkendt uden bemærkninger

- Gennemgang af budgettet for 2012:
 - Spar Nord har udarbejdet forslag til budget 2012. Fællesudgifterne er sat til 877 kr. om måneden.
 - Der stilles forslag om at vi over de næste par år sætter fællesudgifterne op, således at der kan afsættes 75.000 kr. om året til vedligeholdelse i stedet for 50.000 kr. Hermed kan der væsentlig hurtigere spares op til renoveringen af kvistene. Forslaget vedtages enstemmigt af de fremmødte. Fællesudgifterne sættes dermed op med yderligere 103 kr. om måneden til 980 kr.

4. Bestyrelsens og medlemmers forslag

- Ingen indkomne forslag

5. Valg af bestyrelse og suppleanter

Nuværende bestyrelse består af:

- **Bestyrelsen:**
 - Ruben Nielsen, 24, 2. th. valgt for 2 år
 - Lasse Christensen, 26, 2. th. valgt for 2 år
 - Ann-Katrine Jensen, 26, 3. tv. valgt for 2 år
 - Jakob Kokkedal, 24, 4. tv. valgt for 1 år
 - Helga Bøgeskov, 26, 3. th. valgt for 1 år
- **Suppleanter:**
 - Helle Steinfeldt, 24, 2. tv. valgt for 1 år.
- **På valg er derfor:**
 - Jakob Kokkedal – genopstiller ikke
 - Helga Bøgeskov – genopstiller
 - 2 Suppleanter

Genvalg til Helga Bøgeskov (26,3.th.). Desuden blev valgt Mathias Hyldgaard (24,1.th.). Suppleanter blev Helle Steinfeldt (24,2.tv.) samt Bent Sørensen (26,1.tv.)

Ny bestyrelse er som følger:

- **Bestyrelsen:**
 - Ruben Nielsen, 24, 2. th. valgt for 1 år
 - Lasse Christensen, 26, 2. th. valgt for 1 år
 - Ann-Katrine Jensen, 26, 3. tv. valgt for 1 år
 - Helga Bøgeskov, 26, 3. th. valgt for 2 år
 - Mathias Hyldgaard, 24, 1. th. valgt for 2 år
- **Suppleanter:**
 - Helle Steinfeldt, 24, 1. th. valgt for 1 år
 - Bendt Sørensen, 26, 1.tv, valgt for 2 år

Bestyrelsen konstituerer sig selv ved førstkommande bestyrelsesmøde.

6. Valg af revisor

Nuværende revisor:

- Peter E. Petersen, 24, 4.th, valgt for 1 år.

Peter E. Petersen, genvalg.

Ny revisor er som følger:

- **Revisor:**
 - Peter E. Petersen, 24, 4.th, valgt for 1 år.

7. Eventuelt

- Punktet, hvor alt kan diskuteres, men intet kan vedtages.
- Arbejdslørdag afholdes den anden lørdag i maj som vedtaget sidste år, hvilket betyder den 12. maj 2012 kl. 10
 - Smøring af postkasser og døre, lejer skal møde op i et tidsrum for at få deres postkasse smurt.
 - Skal have styr på hvem ejer hvilke kælderrum, og hvem der evt. har inddraget mere end et?

Generalforsamlingen hæves af formanden for bestyrelsen

Referat godkendt på bestyrelsesmødet: