

Ejerforeningen Falen 6-14, 5000 Odense C

Referat ordinær generalforsamling

tirsdag den 26. september 2017 kl. 19.00

i butikken – Falen 6, st. mf.

Fremmødte: Falen 6, st. tv., Falen 6, st. mf., Falen 6, 1. tv., Falen 6, 4. tv., Falen 10, 1. th., Falen 10, 4. tv., Falen 14, 1. th., Garager, Falen 6, 4. th. (ved fuldmagt), Falen 8, 1. tv., Falen 8, 3. th., Falen 8, 4. tv. (ved fuldmagt), Falen 10, st. th., Falen 10, 1. tv. (ved fuldmagt), Falen 12, 2. th. og Falen 14, st. tv. – i alt 15 ud af 52 ejerlejligheder.

Ved fordelingstal var 17,43 stemmer ud af 82,33 mulige stemmer til stede.

Gæster: Højmark Groth Ejendomsadministration ApS og kommende ejer af Falen 6, 3. th.

Dagsorden:

0. Valg af dirigent / referent.
1. Bestyrelsens beretning.
2. Årsrapport og status med påtegning af revisor (samt budget).
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen, der fungerer indtil næste generalforsamling, hvor valg er på dagsordenen.
4. Valg af revisor.
5. Behandling af og afstemning om indkomne forslag.
6. Eventuelt.

Pkt. 0) Christopher Juhl (CJ), Falen 8, 4. tv., bød velkommen. Herefter blev CJ valgt til dirigent og Claus Groth Christoffersen (CGC) fra Højmark Groth Ejendomsadministration til referent.

CJ og CGC takkede for valget.

CJ kontrollerede indledningsvis, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med foreningens vedtægter, samt at den var beslutningsdygtig.

Pkt. 1) Formand Susan Viegaard Christiansen (SVC), Falen 14, st. tv., aflagde bestyrelsens beretning over dens aktiviteter siden sidste generalforsamling den 28. marts 2017.

Bestyrelsen har i perioden primært haft fokus på foreningens økonomiske stilling, hvorfor der ultimo april 2017 blev varslet en stigning i ejerforeningsbidraget på 10% pr. 1. juni 2017.

Herudover er der gennemført lejestigninger ved genudlejning af de eksisterende kælderrum.

Foreningens hjemmeside er blevet ajourført, og der er oprettet facebook-grupper.

Det vedtagne portprojekt fra sidste generalforsamling er blevet gennemført. I den forbindelse har foreningen indledt samarbejde med en byggesagkyndig, Søren Havlit fra SH-EjendomsDrift, som skal sørge for, at der er styr på aftalerne med håndværkerne, så foreningen undgår at skulle bruge tid og penge på efterregninger og eventuelle erstatningssager.

Bestyrelsen har fået udarbejdet et 10-årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget fra OBH-Gruppen, som vil blive anvendt til fremtidig prioritering af ejendommens vedligeholdelse. Bestyrelsen vil dog fortsat forholde sig kritisk til det tidsmæssige aspekt for rapportens forslag til gennemførelse af de enkelte vedligeholdelsesopgaver.

Ved gennemgangen havde OBH-Gruppen rost foreningen for ejendommens vedligeholdelsesniveau.

Bestyrelsens 1. prioritet er at få fastslået altanernes præcise tilstand, for at finde ud af om der skal ske udskiftning nu, eller om det er muligt ved reparation at forlænge levetiden.

Kristian Beck Benjaminsen (KBB), Falen 8, 3. th., tilbød foreningen sin assistance i forbindelse med fremtidige projekter, da hans faglige baggrund (bygningssingeniør) kunne komme foreningen til gavn.

Siden sidste generalforsamling er der gennemført 3 arbejdsdage, hvoraf den sidste dag var yderst velbesøgt. Bestyrelsen opfordrede alle ejere til at møde op til de fremtidige arbejdsdage, da det er til gavn for alle.

Pkt. 2) Line Krogager Asmussen (LKA), Falen 8, 1. tv., gennemgik årsrapporten for 2016/2017.

Bestyrelsen havde overtaget en række økonomiske forpligtelser fra den tidligere bestyrelse, hvorfor årets resultat var endt i minus.

LKA oplyste at bestyrelsens primære formål er at sørge for, at egenkapitalen reetableres snarest muligt, men at det ikke er hensigten, at foreningen herefter skal opbygge nogen større formue.

Den gennemførte bidragsstigning i juni måned 2017 og den i budgettet foreslået stigning på 2% pr. 1. januar 2018, er ikke et udtryk for, at bestyrelsen nødvendigvis fremover vil gennemføre en årlig stigning.

Bestyrelsen har fokus på det forhøjede el-forbrug, hvorfor det er besluttet fremadrettet at bruge LED-pærer i fællesområderne.

Varmeregnskabshonoraret er i regnskabsåret ekstraordinært højt, hvilket skyldes, at ejerforeningen har omlagt sit varmeår fra 31. maj til 31. december. Omlægningen skyldes, at foreningen så kunne få vandregnskabet udarbejdet samtidigt, til en stærkt reduceret pris.

LKA gennemgik herefter budgettet for 2017/2018. Det blev bemærket, at foreningens lån, når der ses bort fra fælleslånene, er færdigafdraget i efteråret 2018, hvorefter foreningen likviditetsmæssigt årligt vil have kr. 108.000 yderligere til rådighed.

Årsrapporten blev herefter enstemmigt godkendt.

Budgettet for 2017/2018, med en stigning i ejerforeningsbidraget pr. 1. januar 2018 på 2%, blev ligeledes enstemmigt godkendt.

Pkt. 3) Følgende personer blev enstemmigt valgt til bestyrelsen og som suppleanter:

Bestyrelse:

Susan Viegaard Christiansen (Falen 14, st. tv.)

Line Krogager Asmussen (Falen 8, 1. tv.)

Eva Vestergaard Andersen (Falen 10, 1. tv.)

Suppleanter:

Christopher Juhl (Falen 8, 4. tv.)

Anders Michelsen (Falen 6, st. tv.)

Pkt. 4) Revisionsfirmaet Axel Gram I/S blev enstemmigt genvalgt som foreningens revisor.

Pkt. 5) CJ informerede om, at der ikke var kommet forslag fra ejerne til behandling på generalforsamlingen.

Pkt. 6) Udskiftning af linoleum i opgangene blev diskuteret – og bestyrelsen pointerede, at projektet ikke på nuværende tidspunkt er en del af de prioriterede vedligeholdelsesopgaver. Jesper Ræbild (JR), Jela Invest ApS, informerede tillige, at han som deltager i arbejdsgruppen for de tidligere års vedligeholdelsesprojekter kunne bekræfte, at opgaven heller ikke tidligere var tænkt som en del af de nu gennemførte projekter.

Bestyrelsen oplyste, at der snarest muligt vil blive opsat sedler med information om det tidsrum vaskemaskiner må anvendes. Det har nemlig været konstateret, at der er beboere, der foretager vaske midt om natten til gene for andre beboeres nattesøvn.

JR roste bestyrelsen for dens tilgang til foreningens økonomiske stilling, herunder fokus på reetablering af egenkapitalen og prioritering af vedligeholdelsesprojekter i forhold til de aktuelle økonomiske muligheder.

CJ erklærede herefter den ordinære generalforsamling for afsluttet og takkede for god ro og orden.

Dirigent:



Christopher Juhl

Bestyrelsen:



Line Krogager Asmussen



Susan Viegaard Christiansen



Eva Vestergaard Andersen