

Referat fra ordinær generelforsamling E/F Falen 6-14 28.3.2017

Mødested:

Butikken- Falen 6 st mf

--o0o--

Mødedeltagere:

Administrator Claus Groth Christoffersen

Stemmeberettigede til stede ved start af mødet:

Falen 6, st. tv. – Anders Michelsen – Stemmer = 2,38 + 1

Falen 6, st. th. – Hans-Peter Marcussen – Stemmer = 1,32 + 1

Falen 6, 4. th. – Elisabeth Work og Torben Juul (med datteren Benedikte) – Stemmer = 1,89 + 1

Falen 8, 1. tv. – Line Krogager Asmussen – Stemmer = 1,87 + 1

Falen 8, 4. tv. – C&F Invest ApS (til stede ved fuldmagt til lejer Christopher Juhl) – Stemmer = 1,87 + 1

Falen 10, 1. tv. – Eva Andersen (med datteren Maribel) – Stemmer = 1,87 + 1

Falen 10, 2. tv. – Ulrik Johansen – Stemmer = 1,87 + 1

Falen 12, 2. th. – Hans Lorenzen – Stemmer = 1,87 + 1

Falen 14, st. tv. – Susan Viegaard – Stemmer = 1,23 + 1

Stemmer efter fordelingstal = 16,17 ud af 79,75 mulige stemmer.

Stemmer efter antal = 9 ud af 52 mulige stemmer.

Rasmus Svenstrup Kortegaard mødte frem, da vi nåede til forslaget om porten, medens Falen 6, 4. th. forlod mødet, hvorefter stemmetallet var som følger:

Falen 6, 2. tv. – Rasmus Kortegård – Stemmer = 2,58 + 1

Stemmer efter fordelingstal = 16,86 ud af 79,75 mulige stemmer.

Stemmer efter antal = 9 ud af 52 mulige stemmer.

Punkt 0 - Valg af dirigent og referent.

Til dirigent valgtes: Ulrik Johansen

Til referent valgtes: Eva Andersen/Ulrik Johansen

Punkt 1 Bestyrelsens beretning

Punkt 2 Årsrapport og status med påtegning af revisor

Ulrik foreslog at lægge de 2 første punkter sammen og samlede punkterne i sin fremlæggelse.

Vedrørende bestyrelsens beretning henvises til referater på hjemmesiden, primært omhandlende de istandsættelsesprojekter, som har stået på igennem de seneste år.

I 2015 -2016 er for-og bagdøre til lejlighederne skiftet, der er isat nye vinduer i trappeopgangene, som desuden er blevet malet, der er opsat nye lamper i trappeopgangene med fornyelse af el installationer, ny hoveddør i hver opgang, samt nye døre og vinduer i kælderetagen.

Beretning og gennemgang af årsrapport med påtegning af revisor

I form og indhold er årsrapporten uændret i forhold til tidligere år.

Revisors afgiver en blank påtegning på regnskabet og tilkendegiver ved sin påtegning at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Periodens resultat udgør -466.820 kr.. Foreningsens balance udviser samlede aktiver på 1.295.164 kr. og en formue på -377.934 kr.

Periodens resultat betragtes af bestyrelsen som forventet.

Foreningens resultatopgørelse for 1. juli 2015 – 30. juni 2016

Periodens resultatopgørelse er påvirket af de gennemførte vedligeholdelsesprojekter, der er gennemført i perioden 2014-2016.

På tidligere generalforsamlinger er det besluttet at udskiftning af vinduer og døre på fællesarealer, skal påhvile ejerforeningens løbende vedligeholdelsesbudget. Dette projekt er udgiftsført i året, mens hensættelser til vedligeholdesarbejder er modregnet. Dette udgør i al væsentlighed resultatforklaringen i forhold til budget og sidste år (der henvises til note 2 samt 5-7 hvor transaktioner er præsenteret).

Af note 2 fremgår endvidere at restværdi af øvrige forbedringsarbejder (strømpeforing af køkkenfaldstammer) er udgiftsført. Resultateffekten heraf udgør før afskrivninger -266.930 kr.

Foreningens resultatopgørelse udgør herefter i højere grad et rent ind- og udbetalings regnskab.

Projektdelen bestående i udskiftning af viduer og døre på fællesarealer, er finansieret via en generalforsamlingsgodkendt låneoptagelse på 600.000 kr. (7%). Da foreningen har rådet over en positivt indestående til 0% i forretning, har bestyrelsen valgt at indfri så meget som det er muligt via foreningens kassekredit.

Resultatet heraf er i regnskabsåret en besparelse på ca. 11 tkr. og fremtidigt/årligt ca. 20 tkr. En besparelse som kan anvendes til fordel for ejendommen.

Foreningens balance pr. 30. juni 2016

Foreningens balance består i al væsentlighed af mellemværende med ejerne i forbindelse med gennemførte projekter, dvs. døre og dørtelefoner og maling mv. af trappeopgange, samt mellemregning i forbindelse med det fortløbende varmtvandsregnskab (benævnt "Forbrugsregnskab" under hhv. aktiver side 9 og gældsforpligtelser side 10.

Langfristede tilgodehavender ejere skal sammenholdes med lån "facadedøre og dørtelefoner" samt "trappeopgange".

Noter til regnskabet for 1. juli 2015 – 30. juni 2016

I note 4 er anvendt 4.154 kr. til konsulentassistance. Beløb består af regning fra Arkitekt Stig Hjorth i forbindelse med 10 års eftersyn og reparation af ovenlysvinduer på ejendommens tag. Ved eftersynet blev udbedret et mindre antal utætheder omkring ovenlysvinduer. Udgift til entreprænør er alt sammen dækket af dennes garanti.

Administrationudgifter er også påvirket af de afviklede projekter, assistance projekter udgør 21 tkr.

Forbrugsregnskab

Til forbrugsregnskabet bemærkes et faldende forbrug af fjernvarme i ejendommen. De gennemførte vedligeholdelsesprojekter har, omend udokumenteret, bidraget til et lavere varmeforbrug (og besparelser for beboerne).

Budget for 2016/17

Da regnskabsåret på tidspunkt for afholdelse af generalforsamlingen (marts 2017) næsten er forløbet blev der ikke foreslået ændringer til budgettet for 2016/17.

Regnskab og balance for juli 2016 – marts 2017

Foreningens kassekredit udgør pr. marts 2017 -190 tkr.

Foreningens lån hos Handelsbanken udgør pr. marts 2017 – 170 tkr.

I alt -360 tkr. (som et øjebliksbillede) (forskydning i betaling til forbrugsregnskab udgør -100 tkr. for perioden af de -360 tkr.).

Indregnet i ovenstående er ekstraregninger i forbindelse med trappeopgangene, som har kostet hhv. 37 tkr. (elektrikker) og 55 tkr. (maler). I alt 92 tkr. hvilket er indenfor rammerne af de 100 tkr., som afsat hertil på generalforsamlingen i efteråret 2015.

Foreningens nettogæld på -360 tkr. svare til en gennemsnitlig gældsforpligtelse gennem ejerforeningen på ca. 7 tkr. pr. lejlighed. Ejerforeningsbidragets størrelse har tidligere været til drøftelse, dvs. hvorvidt ejerforeningsbidrag skal hæves eller ej for at have et positivt indestående i foreningen, Det har været holdningen ind til nu at pengene bedst ligger i den enkelte ejers lomme og at ekstraopkrævninger foretages når større projekter kræver det.

I forbindelse med gennemgang af punkt 1 og 2 blev endvidere berørt følgende fremtidige forbedrings- og vedligeholdelsesprojekter for ejendommen:

Der arbejdes på forslag om altanrenovering.

Der er desuden konstateret skade på rørisolering i kælderen. Isoleringen indeholder asbest, hvorfor der skal tages stilling til asbestsanering og rørreparation/udskiftning.

Der er forskellige finansieringsmuligheder vedrørende de kommende istandsættelsesprojekter:

- de enkelte ejere tager et personligt lån
- ejerforeningen tager et banklån, de enkelte ejere låner gennem Ejerforeningen (mellemregning med ejerne som ifbm. gennemførte projekter)
- ejerforeningsbidraget sættes op.

Den nye bestyrelse skal arbejde videre med finansieringsmulighederne, når der er opnået klarhed over omfanget af de kommende istandsættelsesprojekter.

Vedrørende butikken, som udlejes til en Odense Fødevarer Forsyning (OFF) , er der et mindre underskud på udlejningen. Ejerforeningen lejer i alt 2 sammenhængende lokaler i stueetagen og 2 sammenhængende lokaler i

kælderen under "butikken". OFF lejer de to lokaler i stueetagen samt ét kælderlokale. Ejerforeningen råder over det andet kælderlokale, hvor der sidste år er oprettet et tørrerum. I sammenhæng med dette har foreningen kontrol over hvem, der anvender lokalet. Ud fra disse to forhold anses lejeforholdet at være gunstigt for foreningen. Samtidigt er der stor tilfredshed med samarbejdet med OFF, der bidrager til et godt miljø ved ejendommen.

Vedrørende ejendomsservice har Ejerforeningen aftale med Watson Haveservice. Firmaet kan kontaktes via postkasse i nr 12 mærket "Vicevært". Foreningen har pt. ingen vicevært. Skulle man kende nogen, som kender nogen, vil det altid være af interesse for foreningen at høre nærmere.

Punkt 3 Valg af medlemmer til bestyrelsen, som skal fungere indtil næste generalforsamling, hvor valg er på dagsordenen

Til bestyrelsen blev valgt:

Susan Viegaard

Line Krogager Asmussen

Eva Andersen

Suppleanter:

Christopher Juhl

Anders Michelsen

Samtidigt takkede forsamlingen den afgående bestyrelse for deres store arbejde.

Punkt 4 Valg af revisor

Det hidtidige revisionsfirma Axel Gram A/S blev genvalgt

Punkt 5 Behandling og afstemning om indkomne forslag.

Punkt 5.1.Forslag om vedtægtsændring

Forslaget blev vedtaget med 2/3-dels flertal af de fremmødte efter såvel fordelingstal som antal. Idet der ikke var mødt 2/3-del af de stemmeberettigede frem, vil der i henhold til vedtægterne blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3-dels flertal uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede (administrator udsender indkaldelse – forslag uændret i ordlyd)

Punkt 5.2 Forslag om nedsættelse af haveudvalg.

Forslaget blev vedtaget.

Følgende meldte sig til haveudvalget:

Susan Viegaard

Maribel Bang

Christopher

Punkt 5.3 Forslag om udpegning af opgangsansvarlig

Forslaget blev vedtaget.

Der er støjgener i flere opgange, og det blev aftalt, at reglerne om husorden fremsendes af administrator til nye indflyttere.

Følgende meldte sig som opgangsansvarlige:

Opgang 6: Benedikte

Opgang 8: Christopher

Opgang 10: Ulrik

Opgang 12 : Ingen- der er roligt!

Opgang 14: Susan

Opgaver for de opgangsansvarlige:

Har et øje på daglig trivsel i opgangen og at vores husorden bliver overholdt.

Det kan f. eks indebære at sørge for:

- at der ikke bliver efterladt reklamer i opgangen
- at vaske-og tørrerum ser anstændige ud
- at hjælpe nye beboere med praktisk information
- at hjælpe ved naboudfordringer
- at bagtrappen er ryddet
- at diverse oplysninger bliver hængt op i opgangen og taget ned igen
- at have et øje på opgangen ved ind- og udflytning.

Punkt 5.4 Forslag om vinduespudsning af udvendige vinduer i fællesopgangene.

Forslaget blev vedtaget. Der blev aftalt vinduespudsning 4 gange årligt.

Punkt 5.5. Forslag om udskiftning af port.

Som tidligere drøftet i foreningen og på baggrund af udsendt materiale blev det drøftet at skifte den nuværende port.

Selv om det vedlagte tilbud overstiger det tidligere budgetterede beløb på 50 tkr. med ca. 10 tkr., blev det enstemmigt vedtaget at foretage udskiftningen, hvilket den nye bestyrelse vil igangsætte snarest.

Punkt 5.6 Forslag om 10 års vedligeholdelsesplan.

Forslaget blev vedtaget.

Den kommende bestyrelse vil i samarbejde med relevant fagperson få udarbejdet en 10-års vedligeholdelsesplan med løbende opdatering, så bestyrelsen på denne baggrund kan prioritere rækkefølgen af kommende projekter.

Punkt 6 Eventuelt

Diskussion om evt tilknytning af byggesagkyndig til fremtidige projekter.

Der var enighed om, at dette indtænkes i fremtidige projekter.

Liste over håndværkere i hver opgang.

Da "Watsons Haveservice" udelukkende har til opgave at vedligeholde fællesarealerne, skal ejerne af lejlighederne selv kontakte håndværkere ved behov for reparationer, bedst efter kontakt til administrator.

Det blev aftalt at opsætte en liste i hver opgang med navne på håndværkere, som kan kontaktes i akutte situationer.

Vedrørende håndværkerliste i øvrigt henvises til Ejerforeningens hjemmeside www.falen.dk

Ulrik Johansen/Eva Andersen, referent

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eva Andersen', with a stylized flourish at the end.