

REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2014/15

LØRDAG DEN 19. SEPTEMBER 2015 KL. 13.00, KLOKKESTØBERVEJ 33 (ODENSE MALERLAUG)

Fremmødte: Fremmødte på generalforsamlingen udgjorde 13 personer, der repræsenterede 16 lejligheder (18 inkl. garager og butikken).

Dagsorden

Iht. foreningens vedtægter afholdes generalforsamling med følgende dagsorden:

0. Valg af dirigent og referent.
1. Bestyrelsens beretning.
2. Fremlæggelse af årsrapport
3. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
4. Valg af revisor
5. Behandling af indkomne forslag
6. Eventuelt.

Ad. 0 - Valg af dirigent og referent.

Til dirigent og referent valgtes Ulrik Johansen, der efterfølgende konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Ad. 1 - Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen aflagde beretning for det forløbne år. Beretningen blev aflagt i forbindelse med gennemgangen af årsrapporten for regnskabsåret 2014/15.

Følgende større aktiviteter og begivenheder blev beskrevet (i øvrigt henvises til den aktuelle kalender for møder mv. i ejerforeningen, referater samt yderligere informationer tilgængelig på www.falen.dk):

- a. Arbejdsdage, herunder indkaldelser, materialeanskaffelser, gennemførsel og opfølgning ved håndværkere (igangværende) for året 2015 (tak til de fremmødte).
- b. Fortsættelse af renoveringsprojekt med afholdelse af møder med håndværkere mv. samt gennemførsel af projektet med udskiftning af vinduer og døre i ejendommen.
- c. Gennemførsel af tageftersyn, herunder reparation af utætte ovenlys vinduer (dækket af byggegaranti).
- d. Udleje af butikslokaler.
- e. Cykelrazzia.
- f. Håndtering af diverse klagesager.
- g. Opdatering af hjemmeside.

Cykelrazzia (uddrag fra referat fra sidste års generalforsamling)**"Cykelparkering foran ejendomme**

Omfanget af parkerede cykler foran ejendommen blev bemærket. Bestyrelsen henviser til husordenen herom, dvs. **det er forbudt at parkere sin cykel foran ejendommen**, når der er plads i gårdens cykel-skure. Endvidere planlægges cykelrazzia til arbejdsdage i 2014. Parkeringsforhold for biler blev ligeledes drøftet."

Cykelrazzia gennemført i årets løb og udført efter anvisninger fra Odense Politi (Hittegodskontoret).

Ad. 2 - Fremlæggelse af årsrapport (bilag 1)

Årsrapporten og budget blev fremlagt og gennemgået af Ulrik Johansen.

Regnskabet er forsynet med **en "blank" påtegning**, dvs. en påtegning fra revisor uden bemærkninger.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, hvilket betyder uændrede principper for indregning af indtægter og udgifter, aktiver samt forpligtelser.

Der er i regnskabet hensat 80 t.kr. til igangværende vedligeholdelsesarbejder, hensættelse udgør i alt 380 t.kr. på årsafslutningsdagen (30. juni 2015). Anvendelse heraf blev drøftet under "Behandling af indkomne forslag".

Øvrige bemærkninger til gennemgangen af årsregnskabet:

Resultatopgørelsen

Årets resultat udgør 1.599 kr. efter indregning (udgiftsførsel) af 80.000 kr. til vedligeholdelsesprojekter. Indtægter og udgifter er generelt på niveau med sidste år og budget.

Kommentarer til resultatopgørelsen:

- **Maler:** materialer til arbejdsdage, maling i butikken,
- **Murer:** pudse væg ved affaldsspande samt reparation af trappetrin til kælder,
- **Elektriker:** udskiftning af stikkontakter i butikken forud for udlejning,
- **Øvrigt vedligehold:** nyt tagvindue (eftersyn udført forår 2015),
- **Småanskaffelser:** udgifter til vejsalt og elpærer mv.
- **Fællesarealer:** der er lagt fliser ved affaldsspande og repareret græsplænen efter håndværkere.
- **Trappevask:** Ny leverandør drøftet. Der blev udtryk tilfredshed med nuværende leverandør.
- **Hensat til vedligeholdelse** af ejendommen, 80 t.kr.
- **Ejendomsservice:** foruden ordinær ejendomsservice, er der foretaget snerydning og træfældning.
- **Administration,** merudgifter er specificeret i regnskabet

- **Konsulentassistance:** udgifter til arkitektassistance (Arkitekt Stig Hjorth) forud for tageftersyn.
- **Leje af butik:** der har været flere forsøg på at udleje lokalerne. Fra 1/7 2015 er butikken udlejet til Odense Fødevarerforsyning (www.off.dk)
- **Øvrigt foreningsarbejde:** udarbejdelse og udsendelse af referater, mødeindkaldelser, arrangere arbejdsdage mv.

Kommentarer til balancen:

- **Forbedringsarbejder** = vedligeholdelsesprojekter tidligere år, herunder strømpeforing af køkken faldstammer (udført i år 2006).
- **Energimærkning** = lovpligtig rapport, der skal fornys hvert 7. år. Dokument er tilgængeligt på www.falen.dk.
- **Igangværende vedligeholdelsesprojekter** består af fællesudgifter (arkitekt, nettomerudgifter til tømmer ved prøvelejlighed, administrationsudgifter, udskiftning af vinduer og dør på fællesarealer mv.) i relation til det aktuelle vedligeholdelsesprojekt på ejendommen indtil regnskabsårets udløb. Specifikation findes i præsentationsmateriale til generalforsamlingen på www.falen.dk.
- **Tilgodehavender ejere** (og i 2015/16 gæld) = mellemregning vedrørende projektdelen med udskiftning af døre til lejligheder og dørtelefoner.
- **Hensat til vedligeholdelse af ejendommen**, 380 t.kr. Forslag til anvendelse behandles under punkt 5.
- **Anden gæld:** udgøres primært af gæld til Dyreborg Tømmer og Snedkerfirma vedrørende udskiftning af vinduer og døre på fælles arealer (betalt juli 2015).
- **Skyldigt vedligeholdelsesbudget**, 243.563 kr. vedrører resterende del af budget til udskiftning af døre og dørtelefoner i lejlighederne (beløbet omfatter regninger fra låseservice og andel til uforudsete udgifter (behandlet på den ekstraordinære generalforsamling)).

Kommentarer til foreningens likviditet:

Projektet har indtil 30. juni 2015 været finansieret via egenbetalinger. Følgende tal er i ca. beløb og ikke reviderede:

- Likvider 1.7.2015 = - 50 t.kr.
- Lån, døre (juli 2015) = 413 t.kr. (mellemregning med ejere)
- Løn, fælles (juli 2015) = 600 t.kr. (ejerforeningens gæld)
- Betalt tømmer = -537 t.kr.
- Låsesmed = 184 t.kr.
- Uforudsete udgifter = - 59 t.kr.
- **Likvider 1.9.2015 = + 182 t.kr.**

Likviditet pr. 31.10.2015 udgør 258 t.kr. iht. foreningens bankkonto.

Foreningen har således en positiv likviditet til kommende vedligeholdelsesarbejder.

Budget 2015/16:

Budgettet for 2015/16 er på niveau med sidste år.

Beløb hensat til reparation og vedligehold vil blive anvendt til reparation og vedligehold og betaling af ydelser (renter og afdrag) på generalforsamlings lån vedrørende udskiftning af døre og vinduer på fællesarealer.

Foreningens forsikringsforhold angående vandrette rør undersøges via administrator.

Gennemgangen gav ikke anledning til bemærkninger og årsrapporten med tilhørende budget blev derfor godkendt.

På baggrund af gennemgangen blev regnskabet godkendt.

Ad. 3 - Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Til bestyrelsen genvalgtes:

- Anders Michelsen, Falen 6, st. tv.
- Rasmus Kortegaard, Falen 6, 2, tv.
- Ulrik Johansen, Falen 10, 2. tv.

Til bestyrelsessuppleant valgtes:

- Susan Viegaard, Falen 14, st. tv.

Ad. 4 - Valg af revisor.

Til revisor genvalgtes Revisionsfirmaet Axel Gram I/S.

Ad. 5 - Behandling af indkomne forslag.

- a) Husorden, revideret (bestyrelsen) ændringsforslag markeret med gul tekst (bilag 2)
- b) Parkeringsordning (bestyrelsen) (bilag 2)
- c) Isolering af klæder, godkendelse af budget (bestyrelsen)
- d) Altaner, underretning om status, vedligeholdelse eller nye altaner (bestyrelsen) (bilag 3)

Ad a) + b) - Husorden, revideret (bestyrelsen) ændringsforslag markeret med gul tekst (bilag 2)

Ændringsforslag vedrører parkeringsordning for billister og anvendelse af grill på altaner. Der henvises til bilag 2 for nærmere beskrivelse af forslagene.

Forslag blev drøftet og der blev foretaget afstemning om disse. Forslag angående grill på altaner blev begrænset til alene at omfatte forbud mod anvendelse af kul-grill. Resultatet af afstemningen blev som følger:

		Ja	Nej
1.	Grill (forbud mod kul-grill)	22*	4*
2.	Parkeringsordning	26*	1*

* Inklusiv brevstemmer modtaget forud for generalforsamlingen.

Begge forslag blev dermed vedtaget i modificeret form. Den reviderede husorden er tilgængelig på foreningens hjemmeside. Det er ejers forpligtelse at overholde husordenen og i tilfælde af udlejning at rettidigt informere lejer (der også er forpligtet til at overholde husordenen).

Parkeringskort bliver lagt til fri download på foreningens hjemmeside. Mere information herom følger.

Ad c) – Isolering af kælder

Forslag til budget blev drøftet / udskudt af hensyn til punkt d). Der tages stilling til projektet ved senere lejlighed. Budget mv. foreligger.

Ad d) – altaner

Ejendommens fire store altaner kræver vedligeholdelse (Falen 6 tv).

Vedligeholdelsespligten påhviler ejerforeningen. Det blev besluttet at indlede projektarbejdet umiddelbart efter generalforsamlingen.

Ejerforeningens bestyrelse har efter generalforsamlingen haft kontakt til en ingeniør og en mulig leverandør af nye altaner.

Altan projektet fortsætter ved mødeafholdelse mandag den 9. november 2015, kl. 17,15 i "Butikken" Falen 6-8.

Ad. 6 - Eventuelt.

Garager – til salg!

I ejendommens baggård ligger 10 garager, som ejes af Jela Invest ApS, der endvidere ejer 5 lejligheder i ejendommen og "Butikken". Jela Invest oplyste at man ønskede at sælge garagerne – også enkeltvist.

På generalforsamlingen blev der ikke oplyst en salgspris. Jela Invest ønskede at prisen skulle fastsættes efter højeste bud.

Jela Invest kan kontaktes via hn@kapas.dk

Budget

Der blev udtrykt ønske om skemasætning af fremtidige vedligeholdelsesopgaver og udarbejdelse af langsigtede budgetter for foreningen.

Som følge heraf er udarbejdet beskrivelser samt et urevideret 10 års budget, som nu er tilgængeligt på foreningens hjemmeside (se under "Projekter").

Varmeudgifter

Varmeudgifter blev drøftet. Der blev igen i år udtryk stor glæde over Anders Michelsens arbejde i relation hertil, da han har sikret at et ukontrolleret forbrug af varmt vand er stoppet.

Ejendommens forbrugsmåler er elektronisk og er placeret i et aflåst lokale. Forbrug overvåges løbende af bestyrelsen, således evt. et uregelmæssigt overforbrug opdages i tide.

I den relation skal henvises til beskrivelse i tidligere års generalforsamlingsreferater:

"VVS Installationer (uddrag fra referat fra sidste års generalforsamling)

3,2. Varmeregnskab

Udarbejdelse af varmeregnskab varetages af Brunata. Proces for aflæsning af varmeforbrug blev gennemgået.

Der blev endvidere redegjort for anvendelse af VVS'ere i ejendommen, herunder aflåsning af varmerum, etablering af ordning med månedlig aflæsning af forbrugt varmt vand i ejendommen, merforbrug af vand i tidligere år, tilbagebetaling fra Odense Varmeforsyning (i alt 40 tkr.) samt initiativer til at søge merbetalinger i tidligere år tilbage.

*Det skal i den forbindelse understreges at **ejerforeningens VVS-firma, Blikkenslagernes Aktieselskab, skal inddrages ved alle VVS-arbejder, der foretages i lejlighederne.** Se ejerforeningens hjemmeside for informationsskrivelse herom."*

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Lørdag den 19. september 2015

Rasmus Kortegård
Formand

Anders Michelsen

Ulrik Johansen