

Referat ordinær generalforsamling vedr. regnskabsåret 2009/10, 6. oktober 2010

Dagsorden

Iht. foreningens vedtægter afholdes generalforsamling med følgende dagsorden:

0. Valg af dirigent og referent
1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport 2009/2010
3. Valg af bestyrelsesmedlemmer
4. Valg af revisor
5. Eventuelt herunder behandling af indkomne forslag

Ad. 0 - Valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes formand Rasmus Kortegård, der konstaterede at generalforsamlingen efter omstændighederne var rettidigt varslet. Til referent valgtes kasserer Ulrik Johansen.

Ad. 1 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen aflagde beretning for det forløbne år. Aktiviteten i året er forløbet som forventet. Der henvises til referater for ordinær og ekstraordinær generalforsamling i 2009 samt referater for bestyrelsesmøder.

I august 2009 har der været afholdt arbejdsdage, hvor bl.a. kældervinduer er malet. Der er foretaget opsætning af postkasser i december 2009. I januar til marts 2010 har der været omfattende snerydning. En fornyelse af foreningens hjemmeside er påbegyndt i juni 2010. Projektet forventes færdiggjort i oktober 2010.

Ad. 2 – Fremlæggelse af årsrapport 2009/2010

Kasserer Ulrik Johansen fremlagde og gennemgik årsrapporten for 2009/10.

Strategien fra sidste generalforsamling om ikke at påbegynde større projekter til fordel for nedbringelse af gæld og ikke værdiskabende renteudgifter var lykkedes med et positivt resultat på 47 tkr.

Ad. 3 – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Til bestyrelsen valgtes:

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

**Henvendelser vedrørende "den løbende drift" og dagligdagsspørgsmål
bedes fortsat rettet til administrator.**

Ad. 4 - Valg af revisor

Til revisor genvalgtes Revisionsfirmaet Axel Gram I/S.

Ad. 5 - Eventuelt herunder behandling af indkomne forslag

Behandling af indkomne forslag:

- a) Indeksregulering af ejerforeningsbidrag (bestyrelsen)
- b) Aftale om administration (bestyrelsen)
- c) Forslag om udskiftning af fælleslåse (Falen 12, 2 th.)
- d) Affaldsboks til farligt affald (Falen 12, 2 th.)
- e) Forslag om nybygning af cykelskur og udskiftning af port til gården (bestyrelsen)
- f) Forslag om udbygning/forskønnelse af nuværende parkeringsareal (bestyrelsen)
- g) Øvrigt

Ad. a – indeksregulering af ejerforeningsbidrag (bestyrelsen)

Det blev vedtaget at indeksregulerer ejerforeningsbidraget efter samme niveau som fra regnskabsåret 2008/09 til 2009/10. Således stiger ejerforeningsbidraget at med 200 kr. i gennemsnit pr. lejlighed. Beløbet opkræves i perioden januar til juni 2011.

Ad. b - Aftale om administration (bestyrelsen)

Som følge af at ejendomsadministration pr. 1. januar 2011 bliver pålagt moms, forventes det ved sidste generalforsamling at ejerforeningens udgifter til administration ville stige med 20 tkr. Den årlige udgift til administrator inkl. moms vil dermed udgøre 100 tkr. årligt.

Derfor aftaltes på sidste års generalforsamling, at administrator skulle fremlægge et nyt tilbud på administrationen ved generalforsamlingen for 2009/10.

Administrator har på denne baggrund fremlagt et tilbud på administration, hvor der ikke ændres på den ydelse, der leveres til ejerforeningen, og betingelser i øvrigt, som inkl. moms udgør 92 tkr. årligt.

Et andet uafhængigt ejendomsadministrationsbureau har uopfordret henvendt sig til ejerforeningen. Tilbud på administration lød herfra på 80 tkr. inkl. moms pr. år. Til dette beløb skal tillægges et forventeligt yderligere beløb til revision pr. år, da regnskabet ikke længere vil være i huset hos administrator / revisor Axel Gram I/S. Merudgiften til revision forventes at udgøre 5-7 tkr. Således udgør besparelsen i kroner 5-7 tkr. Et skifte i administrator havde ligeledes medført et forventeligt merarbejde til bestyrelsen i forbindelse med overdragelsen af opgaven.

På denne baggrund og administrators lange tilknytning til Ejerforeningen Falen 6-14, blev det besluttet at fortsætte med Gram Ejendomsadministration ApS.

Ad. c - Forslag om udskiftning af fælleslåse (Falen 12, 2 th.)

Forslaget blev fremlagt på generalforsamlingen. Det er låsen i hoveddøren til opgang nr. 12, der er årsag til problemet. Der er foretaget omfattende tests af låsen. Låsen virker upåklageligt. Forslaget om udskiftning af alle fælleslåse blev derfor ikke vedtaget.

Ad. d - Affaldsboks til farligt affald (Falen 12, 2 th.)

Ok, affaldsboks modtaget. Affaldsboks bliver placeret ved siden af de øvrige affaldscontainere.

**Udlejere bedes underrette deres lejere om at denne boks KUN må bruges efter hensigten,
dvs. kun til farligt affald!!**

Ad. e - Forslag om nybygning af cykelskur og udskiftning af port til gården (bestyrelsen)

Bestyrelsen fremlagde forslag om nedrivning af gammelt cykelskur bag opgang nr. 6 og opførsel af nyt og samtidig opsætning af ny hovedport til gården. Målet med projektet har dermed følgende mål:

- Renovering af cykelskur (tag er hullet, struktur er usikker) – der bygges et lukket cykelskur.
- Struktur og orden i cykelparkeringsforhold
- Udbedring af utilstrækkeligt arbejde tilbage i tiden med aflukning ned til kulkælder og huller i jorden!
- Støjsvag hovedport

Anders (stuen tv i opgang nr. 6) har udarbejdet en særdeles fornuftig plan for ombygningen. Det er aftalen at ejerforeningen alene skal dække omkostninger til materialer (træ og zink), mod at der som en del af konstruktionen af cykelskuret, konstrueres en mindre terrasse til hans lejlighed. Anders har gennem flere år arbejdet professionelt med zinkbeklædning af bygninger og trækonstruktioner.

Forslaget forventes at beløbe sig til 25-30 tkr. materialeomkostninger.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. f - Forslag om udbygning/forskønnelse af nuværende parkeringsareal (bestyrelsen)

Dette forslag indeholder to forslag, dels udbygning af parkeringsareal og dels alene en forskønnelse af nuværende parkeringsareal.

Forslag blev fremlagt. Det blev enstemmigt vedtaget at forskønne det nuværende parkeringsareal. Arbejdet vil omfatte bortskaffelse af tungmetalindholdige træsveller mod lægning af stengærde.

Arbejdet forventes gennemført på en arbejdsdag i foråret 2011 med assistance fra Watson Anlægsgartner.

Ad. g – Øvrigt

Øvrige bemærkninger og forslag som bestyrelsen påtænker at arbejde med det kommende år:

- Underskrift af ny aftale med forsikringsselskab med forbedret/billigere dækning
- Færdiggørelse af hjemmeside
- Opsætning af omkostningsbesparende diodepærer på fællesarealer i kælder og på loft
- Rette henvendelse til rengøringsfirma mht. løsning på problem med reklamer
- Malerarbejde af kældervinduer i gården færdiggøres, maler kontaktes evt.
- Istandsættelse af trappeopgange
- Ajourføring af lejekontrakter for udlejede kælderrum
- Parkeringspladser til motorcykler

Falen 6. oktober 2010

Bestyrelsen

Rasmus Kortegaard

Formand

Anders Michelsen

Ulrik Johansen

Kasserer