

Mødereferat af ordinær generalforsamling i

Ejerforeningen Byskovparken

TIRSDAG D. 19. MARTS 2019 KL. 19.00

Selskabslokalet, Pantholm 45, 4200 Slagelse.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, samt 2 stemmetællere. Bestyrelsen foreslår advokat Henrik Krogsøe, Kielberg Advokater.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse. (V/ Jesper Ehlers, PricewaterhouseCoopers).
4. Forslag fra bestyrelsen/medlemmer. – 3 forslag fra lej.: 49 (1 – 3) og 1 forslag fra lej. 46 (4).

Forslag 1: Opsætning af dørtelefoner på samtlige opgangsdøre. Udgiften deles ligeligt mellem alle 480 lejligheder.

Forslag 2: Udskiftning af låse til kælderdøre og cykelkælder, samt opføre nye døre i kælder ind til de rum hvor der er kælderrum. Der udleveres nøglebrik. Udgiften betales ligeligt mellem ejerne af kælderrum, samt dem der bruger cykelkælder.

Forslag 3: Bestyrelsen gives mandat til at undersøge omkostningen af blødgøring af brugsvand.

Forslag 4: Bestyrelsen undersøger muligheden for fællesindkøb af vinduespartier.

5. Forelæggelse af et af bestyrelsen/administrator udarbejdet budget samt fastsættelse af budget, kontingent og varmebidrag.
6. Valg af formand. (Anni Kümler afgår før tid - fraflytter). Bestyrelsen foreslår Charlotte Langvad.
7. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen. (Jan Olsen modtager genvalg. Maria Sejersen fratræder efter tur, bestyrelsen foreslår Hanne Bach).
8. Valg af 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter i henhold til § 11.
9. Valg af revisor. (Bestyrelsen foreslår PricewaterhouseCoopers).
10. Eventuelt.

Der var mødt 57 stemmeberettigede, der repræsenterede i alt 63 lejligheder, med et samlet fordelingstal på 150,6 af i alt 865,0 mulige. 82 lejligheder er udlejet uden stemmeret (jf. lov om ejerlejligheder § 2 stk. 4)

Formanden bød velkommen og åbnede generalforsamlingen.

- Ad. 1. Advokat Henrik Krogsøe fra Kielberg Advokater blev valgt til dirigent. Dirigenten oplyste at indkaldelsen var sket i henhold til vedtægterne og derfor lovlig. Til stemmetæller valgtes Jørgen Langvad og Morten Vig.
- Ad. 2. Bestyrelsen havde ud over den udsendte beretning bemærkninger til de unges færden i blokkene tæt på Fakta, som giver nogle problemer, da de unge ikke har en adfærd som man kunne forvente man var opdraget til hjemmefra i forhold til respekt for andre mennesker. Bestyrelsen og administrator har haft et meget tæt samarbejde med politiet om at løse problemerne og det samarbejde forsætter. Der var ligeledes en bemærkning omkring brugen af garager som skal bruges som sådan, hvilke står i alle købskontrakter og ikke til andre formål, da det vil betyde at der bliver mangel på parkeringspladser og det er en udgift alle så skal betale til. Miralem Garagic var utilfreds med at han ikke havde hørt om de unges adfærd. Bestyrelsens årsberetning blev taget til efterretning og enstemmigt godkendt.
- Ad. 3. Det reviderede årsregnskab blev gennemgået af revisor Jesper Ehlers fra PwC. Der var enkelte spørgsmål. Regnskabet blev taget til efterretning og blev enstemmigt godkendt.
- Ad. 4. Der var indkommet 3 forslag fra lejlighed 49 (1-3) og 1 forslag fra lejlighed 46 84).
Forslag 1 var opsætning af dørtelefoner og smæklås på samtlige opgangsdøre, hvor udgiften skulle deles ligeligt mellem alle 480 lejligheder – se udsendt formulering. Der blev efter drøftelse indføjet, at cykelkælderens blev kodet sammen med opgangsdørene. Administrator oplyste, at kodningen problemfrit kan ske samtidig i forhold til genbrugspladsen.
- Forslaget blev afstemningsmæssigt delt op i 2, da vedtægterne som udgangspunkt siger, at ejerforeningen afholder og fordeler udgifter efter fordelingstal.
- Begge elementer blev efter en god og livlig debat vedtaget af generalforsamlingen. Første del om selve forslag via skriftlig afstemning med fordelingstal 113,9 for og 35,2 imod. Anden del ved håndsoprækning med flertal.
- Bestyrelsen vil nu arbejde med at finde den bedste og billigste løsning på projektet og herefter sætte det i værk. I forhold til betaling (bliver nok først i 2020) blev det forud for afstemning 2 oplyst, at en særfordeling af hensyn til det normale regnskab ville betyde, at udgiften må ekstra-opkræves som et engangsbeløb hos alle ejere. Man forventer at kunne holde det på mellem 2 til 2,5 million kr., der derfor i en fremtidig opkrævning vil blive fordelt ligeligt mellem alle 480 lejligheder.
- Forslag 2** var udskiftning af låse til kælderdøre og cykelkælder, samt opføre nye døre i kælder ind til de rum hvor der er kælderrum – se udsendt formulering. Forslaget blev af forslagsstiller efter debat ændret så der kun blev monteret låsesystem i de 2 yderdøre, da brikkerne kan kodes sammen med opgangsdørene. Samtidig udgik den del, der omhandler nye (bekostelige) døre. Der udleveres nøglebrik. Forslagsstiller ændrede undervejs samtidig forslaget, så der betales efter fordelingstal mellem ejerne af kælderrum. Det tilrettede forslag blev efter en god debat vedtaget med flertal af generalforsamlingen ved håndsoprækning.
- Forslag 3** gik på at bestyrelsen skulle gives mandat til at undersøge omkostningen af blødgøring af brugsvand – se udsendt formulering.
- Administrator havde lavet de første undersøgelser og kunne fortælle at 10 anlæg alene ville koste en lille million og der ville være en årlig udgift på 225.000,- kr. Der er ikke indhentet priser på el og vvs arbejde og ikke undersøgt om der er andre omkostninger som øget vandforbrug m.m. Bestyrelsen fik ved håndsoprækning mandat til at undersøge disse ting frem til næste ordinære generalforsamling, i det forslagsstiller inden afstemning frafaldt forslagets formulering om en ekstraordinær generalforsamling herom.

Forslag 4 gik på at bestyrelsen undersøger muligheden for fællesindkøb af vinduespartier på nærmere foreslået vis – se udsendt formulering.


Forslaget blev ved håndsoprækning vedtaget og bestyrelsen vil herefter sende en skrivelse ud for at høre hvem der kunne have interesse i projektet.

- Ad. 5. Jesper Ehlers fra PwC gennemgik budget for 2019. Budgettet blev enstemmigt vedtaget.
- Ad. 6. Formand Anni Kümler fratrådte på grund af fraflytning. Charlotte Langvad blev enstemmigt valgt som ny formand for 1 år (indtræder i resterende periode).
- Ad. 7. Da Charlotte Langvad blev valgt til formand skulle der vælges 3 bestyrelsesmedlemmer. Jan Olsen genopstillede. Hanne Bach, Anne Nielsen, Miralem Garagic opstillede ligeledes til de 3 poster. Det betød at der skulle en skriftelig afstemning til. Resultatet af afstemningen blev efter fordelingstal at Hanne Bach fik 127,8, Jan Olsen fik 109,9 og Anne Nielsen fik 102,4. Miralem Garagic fik 50,7. De 3 første blev hermed valgt til bestyrelsen; sidstnævnte, Anne Nielsen, er valgt for 1 år (indtræder i resterende periode). De to øvrige for 2 år.
- Ad. 8. En suppleant skulle vælges. Per Falborg ønskede at genopstille. Jimmi Nielsen opstillede ligeledes. Skriftlig afstemning betød at Jimmi Nielsen med 110,1 blev ny suppleant, Per Faldborg fik 1,0
- Ad. 9. PricewaterhouseCoopers statsautoriseret Revisorselskab blev genvalgt ved akklamation.
- Ad. 10. Under eventuelt blev flere ting berørt.
Brugen af garagerne til rette formål blev nævnt, da det er et af de problemer bestyrelsen har kigget meget på, da der de senere år er flere som ikke benytter deres garage til det som var formålet og derfor optager plads på parkeringsarealet, som er hårdt presset og som vil give store udgifter til foreningen hvis der igen skal udvides på det område.
Mirelem Garagic foreslog et vælgermøde i Byskovparken nu der snart skulle være folketingsvalg og stillede sig gerne til rådighed for bestyrelsen med kontakt til politikerne.
Ulovlig parkering og parkering med ladvogne blev ligeledes drøftet, bestyrelsen vil på opfordring fra generalforsamlingen igen stramme op på det område.
Brug af kulgrill blev nævnt, da nogle i stue plan gør brugt af den slags. I husorden står der at man skal udvise den største omtanke for at undgå gener for andre beboer. Så ved anvendelse af el eller gasgrill undgår man den kraftige røg.
Endelig blev spurgt til fremtidig brug af den gamle varmecentral, hvor standen desværre er sådan, at indretning til personalebrug (måske i stedet for lejligheden/kontoret) bliver for bekostelig. Bestyrelsen overvejer løbende situationen.

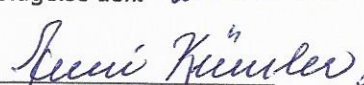
Formanden afsluttede med at takke bestyrelse og administrator for et godt samarbejde. Administrator kvitterede med at takke formand Anni Kümler for hende flotte arbejde gennem 4 år i bestyrelsen. Ligeledes en tak til Maria Corfitsen for hende arbejde gennem 8 år i bestyrelsen.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen ca. kl. 22.20 og takkede for god ro og orden.

Odense den: 20.3.2019


Henrik Krogsøe (dirigent)

Slagelse den: 21.03.2019


Anni Kümler (formand)