

Referat

ordinær generalforsamling i E/F Tårnby Vænge

Tirsdag den 19. april 2016 kl. 19.00

Mødelokale 3 på Tårnby Hovedbibliotek

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Årsberetning
3. Godkendelse af årsregnskab 2015
4. Forslag
 - 4.1. Nye vedtægter - vedlagt
 - 4.2. Ny husorden - vedlagt
5. Godkendelse af budget 2016 samt fastsættelse af ejerforeningsbidrag
*Bestyrelsen anbefaler en stigning på cirka 10% i ejerforeningsbidraget.
Bestyrelsen begrundet dette med udgifterne forbundet med den fortsatte udskiftning af faldstammer samt generelt stigende udgifter.*
6. Fastsættelse af arbejdsdage
7. Valg ifølge vedtægterne
 - 7.1. Bestyrelsesmedlem, Lars modtager genvalg
 - 7.2. Bestyrelsesmedlem, Carsten er fraflyttet
 - 7.3. Revisor
 - 7.4. Revisorsuppleant
8. Eventuelt
 - 8.1. Grundet de stigende udgifter til YouSee tv-pakken, ønsker bestyrelsen at kende medlemmernes holdning til at undersøge markedet for en omlægning af hele foreningens telecom engagement. Telefon, Internet, TV og radio samlet hos en fælles udbyder.
 - 8.2. Der er blevet efterspurgt et beboermøde, hvor vi helt uformelt kan lære hinanden bedre at kende og vi kan tale om vores problemstillinger i foreningen.

Alle beslutninger vedtages ved stemmeflertal efter fordelingstal, dog kræves 2/3 flertal blandt alle stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal for at ændre foreningens vedtægter ved første behandling (jf. §1 stk. 4: væsentlige ændringer).

Til generalforsamlingen var 10 af 14 stemmeberettigede medlemmer repræsenteret ved generalforsamlingens start. Lejlighed 13 via fuldmagt. Fraværende var lejlighed 1, 3, 5 samt 9. Fremmødte fra bestyrelsen: Brian Bruhn Knudsen (B 1.th.), Lars Jensen (A 3.), Asad Agha (B sttv) og Tanja Aagesen (A 1.tv.).

Desuden havde bestyrelsen inviteret Vivi Bruhn Knudsen som rådgiver i forbindelse med vedtægtsændringer samt som bestyrelsens forslag til dirigent posten.

Ad. 1:

Vivi Bruhn Knudsen valgt som dirigent.

Dirigenten betragter generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Brian Bruhn Knudsen valgt som referent.

Ad. 2:

Brian fremlagde årsberetningen.

Den fremlagte årsberetning kan indhentes fra Brian Bruhn Knudsen.

Svar på supplerende spørgsmål til årsberetningen:

Ingen dato for påbegyndelse af toilet faldstamme renovering er endnu fastsat. Indsamling af data er påbegyndt og bestyrelsen arbejder imod en udskiftning af to faldstammer i indeværende år.

Det øgede vandforbrug i 2015 vil ikke optræde på foreningens regnskab før 2016 er opgjort, da vandforbruget regnes forskudt i fht. regnskabsåret. Generalforsamlingen fandt ingen klare svar på, hvorfor forbruget er steget med 40% i 2015.

Asad er ansvarlig for at foreningen indhenter tilbud på renovering af kældergulvet (primært cykelkælder) samt trappenedgangen til cykelkælder.

Poul har tilbudt at assistere med den tilbageværende vedligeholdelse af kældervinduerne uden for arbejdsweekend regi.

Årsberetningen blev godkendt med alle stemmer.

Ad. 3:

Brian præsenterede ejerforeningens regnskab for 2015.

Regnskabet er revideret af Jaweed Agha (bror til Asad Agha).

Foreningens opsparing er vokset; hovedsageligt ved genforhandling af lånet hos Spar Nord samt den budgetterede men ikke gennemførte renovation af faldstammer.

Lars har allerede fulgt op på de mange restancer noteret i regnskabet og vil fortsat sørge for, at de tilbageværende restancer bliver behandlet. Mange medlemmer har desuden penge til gode fra årets varmeregnskab og Lars vil snarest muligt sørge for tilbagebetalingerne til medlemmerne.

Bestyrelsen anbefaler på det kraftigste, at medlemmer med andel i det tilbageværende taglån finder økonomisk råderum til at indfri deres andel. Lars vil i samarbejde med Bjørne desuden undersøge de økonomiske faktorer ved løbetid og indfrielse i fht. taglånet hos Spar Nord.

Regnskabet blev godkendt med alle stemmer.

Ad. 4.1:

De nye vedtægter blev ikke vedtaget. Med 8 stemmer for (1 imod, 1 blank) foreskriver de eksisterende vedtægter, at der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling og bestyrelsen har fastsat datoen herfor til torsdag den 5. maj kl. 19:00. Ved den ekstraordinære generalforsamling kan nye vedtægter vedtages med tilslutning fra $\frac{2}{3}$ af de fremmødte stemmer efter antal såvel som efter fordelingstal.

To punkter i det fremsatte forslag til nye vedtægter gav anledning til debat.

Mange anser 200,- kr som meget lavt sat for udeblivelse fra en arbejdsweekend - mange ytrede præference for en sats på 500,- kr. Justering af denne sats kan dog let ændres på et senere tidspunkt uden at nødvendiggøre en ny tinglysning, såfremt det viser sig, at medlemmerne hellere betaler frem for at deltage i den fælles vedligeholdelse af foreningen. Desuden blev der udtrykt bekymring for vedligeholdelsesudgifterne forbundet med, at ejerforeningen overtager ansvaret for vinduerne.

Bestyrelsens argumenter er følgende:

Der vil være en væsentlig besparelse for alle medlemmer til det pågældende tidspunkt, såfremt alle lejligheder udskifter vinduer samtidigt - en renovation, der ikke forventes nødvendig inden for de næste 20-25 år, da vinduer produceret efter 2000 forventes at holde i mindst 40 år.

De løbende udgifter til vedligeholdelse af nutidige vinduer anses for at være grænsende til ikke-eksisterende og dermed ikke en belastning for ejerforeningens vedligeholdelsesbudget.

Det vil desuden hjælpe foreningen fremadrettet til et ensartet ydre og være med til at forhindre en gentagelse af den nuværende situation, hvor enkelte lejligheder har svært medtagne vinduer.

Ad. 4.2:

Ny husorden vedtaget med 10 stemmer.

Generalforsamlingen diskuterede indsamling af storskrald i Tårnby Kommune. Bestyrelsen vil undersøge de gældende regler og muligheder.

Desuden blev der stillet forslag om, at bestyrelsen kontakter naboejendommen for at undersøge muligheden for et eventuelt samarbejde i forbindelse med storskraldscontainere forår/efterår.

Pause

Et medlem/stemme nødsaget til at forlade generalforsamlingen af personlig årsag. Efterfølgende er 9 stemmeberettigede medlemmer repræsenteret.

Ad. 5:

Den af bestyrelsen foreslåede stigning i fællesbidraget vedtaget med 9 stemmer.
Fællesbidraget vil efterfølgende være kr. 140*fordelingstal indtil en generalforsamling vedtager et nyt fællesbidrag.
Det opstillede budget for 2016 blev vedtaget med 9 stemmer.

Ad. 6:

Generalforsamlingen udtrykte ønske om, at bestyrelsen fastsætter datoer for arbejdsweekender med 2 forslag for henholdsvis efterår og forår.
Bestyrelsen vil sørge for tilmeldingslister til disse weekender og medlemmer tilskyndes at give besked om deltagelse såvel som udeblivelse.
Generalforsamlingen tilskynder at alle medlemmer forsøger at være mere socialt engagerede i foreningen. Invitér til hygge i gården og haven; det er ikke kun bestyrelsen, der kan invitere til social arrangementer i foreningen. Bestyrelsen hjælper gerne med gode idéer til hvordan vi bliver bedre til at omgås hinanden og deles om Tårnby Vænge.

Ad. 7:

Lars genvalgt til bestyrelsen - fortsætter som kassér.
Louise (82A 2. th.) valgt ind som nyt bestyrelsesmedlem.
Jaweed Agha (bror til Asad) genvalgt som revisor.
Neel Visser (kæreste til Brian) genvalgt som revisorsuppleant.
Tanja genvalgt som bestyrelsessuppleant.

Ad. 8.1:

Lars har undersøgt mulighederne hos YouSee og umiddelbart vil det være en udgift i omegnen af kr. 70.000 plus en flerårig binding, hvis YouSee skal gennemføre en totalreovering af vores kabler. Bestyrelsen har fravalgt denne løsning og generalforsamlingen er enig i, at denne udgift ikke er ønsket pt.
Vores nuværende kabeltv er et "sløjfe kredsløb" og vi kan derfor ikke tilbyde individuelle tv pakker med det nuværende udstyr.
Vi foretager ingen ændringer i vores telecom på nuværende tidspunkt.

Asad har indtil videre fået ansvaret for ejerforeningens online profiler startende med en oprettelse af Facebook side.

Flere medlemmer oplever problemer med det varme brugsvand såvel som opvarmning i vinterhalvåret (primært for B opgangens ene side).
Er foreningens varmtvandstank for lille og/eller tilkalket - bestyrelsen undersøger, om vi kan afhjælpe den nuværende situation. Vil individuelle vandmålere sænke vandforbruget?
Vil bedre isolering af varmtvandsrør give en forbedring?

Alle medlemmer opfordres igen til bedre oprydning.

Sørg for at benytte alle containere til dagrenovation og undgå at overfylde enkelte containere.

Det er ikke acceptabelt at efterlade affald i trappearealer.

Bestyrelsen vil sørge for indkøb og udskiftning af håndtaget i lågen Amager Landevej.

Bestyrelsen vil desuden undersøge muligheden for at gøre lågen fjederbelastet, så den selv lukker.

Bestyrelsen arbejder fortsat på at finde (bevægelsesaktiverede) lamper til opsætning på gavlen mod kommunen.

Bestyrelsen vil overveje muligheden for at montere en låge i indkørslen fra Østerlarsvej forankret i bygningens murværk.

Formand Brian Bruhn Knudsen

Kassér Lars Jensen

Asad Agha

Louise Rasmussen

Dirigent Vivi Bruhn Knudsen