

Referat af den 41. ordinære generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Doktorvænget 15 hc.

I Valgmenighedens lokaler onsdag den 24. april 2019, kl. 19.30.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremtidig kommunikation
4. Fremlæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
5. Fremlæggelse af indkomne forslag:
"Forslag ift. Naturpleje"
6. Status på Doktorvængets 2020-plan omkring ny varme- og vandforsyning
7. Fremlæggelse af budget til godkendelse
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Poul Kofoed bød på bestyrelsens vegne de fremmødte medlemmer af ejerlejlighedsforeningen velkommen til den 41. generalforsamling (GF), og beklagede den lille fejl der havde indsneget sig i indbydelsen. Udover ejere (ca. 21 pers.) og pårørende (ca. 7 pers.) deltog hele bestyrelsen (5 pers.) samt vicevært René Østergaard. Desuden deltog administrationen med 3 pers. Klaus Viborg Pedersen, Janne Hvidberg og Helene Brinch Madsen, alle fra Revision Limfjord.

Ad 1. Valg af dirigent – bestyrelsen foreslår Klaus Viborg Pedersen (KVP)

KVP blev valgt som dirigent, og han kunne konstatere, at generalforsamlingen i overensstemmelse med vedtægternes § 6 var lovlig indvarslet ved brev af 5. april 2019, og at generalforsamlingen derfor var beslutningsdygtig.

Ad 2. Præsentation af panelet:

Bestyrelsen, vicevært og Revision Limfjord. Poul Kofoed opfordrede til at alle præsenterede sig selv og med hvor de bor, inden der blev stillet spørgsmål eller kommenteret på div. punkter. Der blev opfordret til at holde den gode tone i løbet af aftenen.

Bestyrelsens beretning

Formand Poul Kofoed aflagde beretning for det forløbne regnskabsår 1/11 2017 – 31/10 2018.

Ekstraordinær Generalforsamling

Der blev i det forgangne år afholdt ekstraordinær generalforsamling d. 8. maj 2018 i forbindelse med beslutningen omkring nyt varme- og vandsystem, hvilket har medført ekstra mange møder for at få tingene på plads til tiden.

Nedprioritering af "to do liste"

De ekstra mange møder har medført at andre ting, på "to do listen" er blevet nedprioriteret, hvilket selvfølgelig er beklageligt. Her kan der bl.a. nævnes et tjek af forsikringer, så der ikke foreligger dobbelt forsikring. Alle forsikringer m.h.t. etablering af varme- og vandsystemet er der helt styr på.

Udgifter/investeringer

Der har ikke i det forgangne år været foretaget større investeringer.

Nyt betalingssystem

Der blev taget et nyt betalingssystem i brug, i.f.m. opkrævning af fællesudgifter, da det gamle system blev nedlagt af banken. Dette bevirker, at der ikke længere kan modregnes overskydende penge for varme og vand i forbindelse med a'conto opkrævningerne. Der blev opfordret til at få afleveret kontonummer til administrationen, så pengene kan blive udbetalt hurtigst muligt.

Ansættelse af vicevært

René Østergaard blev ansat som ny vicevært pr. 1. september 2018, han blev budt velkommen og rost for hans allerede store ihærdighed og engagement i Doktorvænget. Der er hurtigt kommet gang i mange projekter rundt om i området.

Administratorsaftale

Der er indgået en ny administrationsaftale med Revision Limfjord, for at holde omkostningerne nede. Her vil der fremadrettet, i den nye aftale være 1 ugentlig dag, ca. 4-6 timer, hvor der arbejdes med Doktorvængets anliggender, ligeledes bliver det på viceværtens kontor. Her kan man kontakte administrationen med sine spørgsmål, det være sig personligt eller telefonisk. Der kan altid sendes en mail, men den besvares først på den førstkommende administrationsdag. Det vil ikke længere være muligt, at ringe til Revision Limfjord, i hele deres åbningstid, som man kan på nuværende tidspunkt. Der vil komme yderligere information ud om dette, når alt er på plads.

Pas på vores fælles ting

Alle opfordres til at holde øje med uregelmæssigheder og tage en lille snak med dem, der ikke helt følger reglerne. Ser man påkørsler, hærværk eller andet, er det en god ide, hvis det er muligt, at tage et billede, notere nummerplade/firmanavn eller andet, der kan have relevans for at få dækket omkostningerne til reparationer ind igen. Formanden har takket "hjælpere" med en flaske vin. Man kan henvende sig til viceværten eller bestyrelsen, med sine observationer.

Tak for arbejdsindsatsen

Stor tak til Mette Kjeldsen, som har været primus motor i forbindelse med anskaffelse af en hjertestarter til at hænge op i Doktorvænget. Der er desværre leveret en forkert model, men den får viceværten ombyttet og efterfølgende sat op. Mette K. modtog en vingave for indsatsen.

Der var også en stor tak til bestyrelsen for deres arbejde og indsats. Herunder også tak til Per Jacobsen, for arbejdsindsatsen i bestyrelsen. Per er udtrådt af bestyrelsen siden sidste generalforsamling. Per modtog en vingave herfor.

Gode ideer og forslag

Bestyrelsen tager meget gerne imod gode idéer og forslag fra ejerne.

Ad 2. Kommentarer til Bestyrelsens beretning

En takkede for indsatsen med at få træerne beskåret/klippet i området ved nr. 33. Formanden sendte rosen videre til viceværten.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

Ad 3. Fremtidig kommunikation.

Foreningen finder det svært at kommunikere med sine medlemmer på en tidssvarende måde, da der ved afsendelse af brev kan gå op til en uge inden beskeden kommer frem med PostNord. Skal der udsendes pr post, så det kommer frem inden for rimelig tid, vil portoudgiften eksplodere. Prisen for et Quick-brev ligger på små kr. 30,-.

De fleste er i besiddelse af en mailadresse, men pga. den nye datalovgivning (gdpr), må der ikke sendes mail til ejerne uden, at de har givet tilladelse til det. Hvis dette ikke overholdes kan det give enorme bøder. Bestyrelsen opfordrer til at man modtager alt pr. mail. Og derfor opfordres alle til at acceptere aftalen/skrivelsen vedr. "kommunikation via mail". René er i gang med at kontakte alle, som ikke har givet tilladelse og bedt dem om at sende accepten til administrator Helene Madsen ved Revision Limfjord.

Fremadrettet er der 3 måder, hvorpå der kan kommunikeres:

1. Dem der ønsker at modtage alt pr. mail.
2. Dem der ikke ejer en pc/mailadresse vil modtage alt pr. post.
3. Dem der ønsker at modtage indkaldelse til GF og regnskabet pr. post, men resten pr. mail.

Ad 3. Kommentarer til Fremtidig kommunikation.

En nævnte om det var muligt at bruge hjemmesiden mere? Formanden nævnte at der stadig er mange der ikke er tilknyttet nyhedsbrevet. Opfordrede til at tilmelde sig hertil.

En spurgte til hvorfor varmeregnskaberne blev sendt pr. post, når man havde sagt ja-tak til at modtage på mail? Janne fra Revision Limfjord svarede, at der var stor risiko for fejl ved at skulle scanne hver enkelt opgørelse ind og bagefter få den vedhæftet til korrekt modtager.

Ad 4. Fremlæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Klaus Viborg Pedersen fremlagde det reviderede regnskab for regnskabsåret 2017/2018.

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 2017/2018 udviste et overskud (inkl. grundfondens resultat) på kr. 704.839. Størstedelen heraf hensættes til større vedligeholdelsesarbejder.

KVP fremhævede enkelte poster i note 7 + 8 + 9.

Ad 4. kommentarer til årsregnskabet.

Hvorfor er der underskud på trappevask? Fællesudgiftsbetalingen vedr. trappevask er sat for meget ned, ved overgang til den nye aftale.

Kan der i denne forbindelse gives besked til ejerne hurtigere, så det kan tilrettes, der hvor der lejes ud? Det vil man bestrebe sig på fremadrettet.

Administration beløber sig til en stor udgift- hvorfor så stor? Der kommer mange henvendelser, som kræver at man skal finde sagerne frem mange gange, hvilket medfører forbrug af ekstra meget tid. Man skal også huske at modregne administrationsindtægterne, som der kommer ind fra bl.a. ejendomsmæglere. Det er også derfor, at den nye aftale kommer til at lyde på 1 ugentlig dag for, at holde udgiften på dette leje.

Hvorfor følger regnskabsåret ikke kalenderåret? Det blev vedtaget tilbage ved etablering af ejerlejlighedsforeningen i 60'erne og det vil kræve vedtægtsændringer samt en betydelig mængde ekstra arbejde at ændre dem.

Hvad med de mange banker, hvor der står penge i, giver det ikke mange ekstra omkostninger i.h.t. gebyrer m.m.? Formanden svarede, at man ikke ville have for mange penge til at stå i de enkelte banker, for ikke at have for stor risiko i forbindelse med et evt. bankkrak. Derfor blev pengene delt.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Ad 5. Fremlæggelse af indkomne forslag

Forslag om "Naturpleje" var fremsat af Judith Parsons, Doktorvænget 37, 2. th., men blev oplæst af KVP, da Judith var forhindret. Forslaget blev fulgt op af en kommentar fra viceværten/bestyrelsen, om, at det var et godt forslag/initiativ, da det altid er i foreningens ånd, at DV fremstår så flot og velholdt som muligt. Den type af "naturpleje" som er foreslået, vil desværre være næsten umuligt at holde, da der skal vandes konstant for, at det skal se pænt ud. Derfor blev det også foreslået at man skulle stemme nej til forslaget, da foreningen ikke ønskede at blive holdt til ansvar for, at "naturpleje" i DV lige skulle være i det område, og med den type af planter/blomster. Bestyrelsen og viceværten vil i stedet for, gerne tage en dialog med Judith P og evt. andre der vil være med til at forskønne området.

Ad 5. Kommentarer til fremsat forslag.

Der blev spurgt ind til om, der har været overvejelse omkring hvordan man vil holde/pleje det om efteråret, hvor det ikke vil forskønne området, hvis ikke der igen bliver plantet nogle efterårsplanter? Opfordres til ikke at stemme for.

Det er et godt forslag mht. naturpleje, men det skal ikke være et forslag til GF, da man ikke skal binde sig til en bestemt type/et område. Synes man hellere må finde nogle med "grønne fingre", som vil indgå i en arbejdsgruppe, eller stå for et bestemt område. Også her opfordres der til at stemme nej til forslaget.

Forslag om at det evt. også kunne være køkkenhaver, med højbede. Omkostningerne hertil skal holdes nede, derfor skal der nedsættes en arbejdsgruppe til vedligeholdelse af områderne. Andre boligforeninger, samt på slagterigrunden er der etableret køkkenhaver, så det kan DV sikkert også. Et godt forslag, men det kunne også være sommerfuglebuske eller lign., de passer sig selv og er med til at berige dyrelivet, som der henvises til i forslaget.

Der blev nævnt i.f.t. hjertestarteren, at man håbede på bedre opbakning end da der skulle etableres et udvalg og kursus ifm. hjertestarteren.

Snakken gik godt frem og tilbage i salen, omkring de forskellige kommentarer, i forhold til forslaget.

Forslaget blev ikke vedtaget – ingen stemte for.

Ad 6. Status på 2020-plan omkring ny varme- og vandforsyning.

Gunnar Kristensen VVS, Herning, (GK VVS) skal stå for alt med den indvendige rørføring. Det var dem der var billigst, samt det firma som bestyrelsen helst ville samarbejde med.

Vestjysk Bank blev valgt til at være långiver af restbeløbet til projektet.

Vestforsyning skal stå for nedgravning af rør i området.

Aftalerne er på plads og arbejdet starter op hurtigst muligt. Der er allerede afspærret et område af p-pladsen til opbevaring af rør.

René har afholdt Åbent Hus i 2 lejligheder, sammen med ejerne, d. 4. og 6.+7. april 2019. Der var der mulighed for at se, hvordan rørføringen kan laves.

Arbejdsplanen for hver lejlighed kommer til at bestå af 3 trin.

1. GK VVS kommer på besøg i lejligheden og laver en individuel gennemgang med ejer, hvor der udarbejdes en løsning m.h.t. radiatorer og ønsket rørføring. (pre-besøg) René deltager i det omfang det er muligt. Det må forventes, at møbler m.m. skal flyttes ind midt i rummet for, at give plads til håndværkerne langs væggene.
2. Håndværkerne kommer og borer til/trækker rør i lejligheden. Dette arbejde vil medføre en del støv og derfor skal ejer/lejer sørge for, at afdække mest muligt af inventaret, hvis man ønsker at rengøre mindst muligt efterfølgende.
3. Når alle lejligheder i blokken har været igennem trin 2, vil alle blive frakoblet det gamle system og herefter aflæses målerne mht. slutopgørelse af Brunata. Det nye system kobles til.

Tidsplanen blev vist som planche på væggen, så alle kunne se den. Der er start i DV 15x = blok I. Pre-besøg starter allerede i denne blok d. 26. april 2019. GK VVS starter efter tidsplanen i lejlighederne, d. 6. maj 2019. Formanden opfordrede til, at huske på at tidsplanen var vejledende i.h.t. de påførte datoer, for hver enkelt blok.

Ad 6. Kommentarer til Status på 2020-plan

Det blev kommenteret, at varslingsfristen havde været for kort i forbindelse med opstart i den første blok. Der skulle være en længere frist fremadrettet, især der hvor der lejes ud.

Formanden beklagede den sene varslingsfrist af pre-besøget i den første blok, men alle aftaler/kontrakter skulle lige på plads først. Han nævnte også at, hvis der var ejere der gav udfordringer, er foreningen juridisk dækket ind, i henhold til at skaffe sig adgang til lejligheden. Evt. ved hjælp af fogeden, hvis alt andet ikke lykkes. Desuden kan tilvejebringelse af arbejdsareal, for håndværkerne, gøres for ejers regning. Det forventes kun at give minimale udfordringer at gennemføre projektet, på baggrund af dette.

Viceværtten kommenterede, at fremadrettet ville der blive varslet pre-besøg med 14-21 dages varsel, til hver blok.

Det blev fremsat som et ønske, at tidsplanen med opgangsnumre, blev sendt ud med nyhedsbrevet, da ikke alle har helt styr over, hvilke opgange der hører til i de enkelte blokke, desuden at tidsplanen evt. kan afhentes hos viceværtten.

Der blev spurgt ind til opstart af opgravning af fortov m.m. Det forventes at Vestforsyning påbegynder arbejdet ca. d. 1/5 -19, de sørger også for korrekt afmærkning og tilgængelighed til blokkene/de enkelte opgange hen over huller m.m. Der blev informeret omkring, at der startes med koldt vand ud mod Nørrebrogade og fjernvarmen kommer ind bag ved vaskehuset fra Rendsborggade. Der skal ligeledes under projektets varighed være opstillet mandskabsvogne, containere og toiletfaciliteter til håndværkerne, hvilket kan medføre lidt gener.

Ad 7. Fremlæggelse af budget til godkendelse

KVP fremlagde budgettet for regnskabsåret 2018/2019. Der vil komme et betragteligt underskud, da en stor del af udgifterne til 2020-projektet udgiftsføres og dertil kommer der afskrivninger, både på projektet og en ny traktor, som efterhånden koster for meget i vedligeholdelse.

Der budgetteres med et underskud på kr. 4.417.000,-, i det kommende regnskabsår.

Bestyrelsen har indstillet til, at bidrag til fællesudgifter forhøjes med 3% fra 1/11 - 19.

Ad 7. Kommentarer til budget til godkendelse

Der blev spurgt ind til, om projektet ville få indflydelse på størrelsen af fællesomkostninger? Det forventes at kunne holdes udgiftsneutralt. Foreningen vil opkræve et beløb svarende til forventet besparelse til fjernvarmeforsyningen. Der forventes en besparelse i gennemsnit pr. lejlighed på kr. 1.550,- pr. år. Besparelsen fremkommer ved mindsket varmetab, sløjfet motivationsafgift, udgiften til Brunata m.m., beløbet er oplyst i regnskabet på side 11. Den nuværende a'conto indbetaling, vil blive ført videre, som ny a'conto hos Vestforsyning.

Der blev spurgt ind til planen, omkring udskiftning og isolering af tag? Projektet er pt. stillet i bero, men ikke mere end at, hvis der opstår et akut behov for udbedring af taget på en blok, er der tilfaldsvis lån fra långiver, Vestjysk Bank om, at det godt kan lade sig gøre at udbedre. Det menes dog ikke, at der pt. er et ekstra stort forbrug i de lejligheder der ligger øverst.

Der blev spurgt ind til om GF kunne ligge lidt tidligere, da der går lang tid fra regnskabsåret er slut, til der skal afholdes GF? Det blev kommenteret at GF normalt ligger primo april, men at man i år har trukket datoen, for at få mest mulig afklaring omkring 2020-planen. Samtidig skal der afholdes regnskabsmøde efter at alt er bogført og inden årsregnskabet kan udarbejdes af revisor.

Der blev spurgt ind til løbetiden af lånet i forbindelse med 2020-projektet? Lånet fungerer som en driftskredit, hvilket medfører at hver gang der er lidt penge i overskud, formindskes kreditten.

I forbindelse med opgravning af fliser rundt om i DV, vil de blive rettet op, så der igen kan færdes på fortovet, uden den store risiko for at falde.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad 8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

- På valg var Formand Poul Kofoed
- På valg var Kristen Bjerg – villig til genvalg

Ad 8. Kommentarer til valg til bestyrelsen.

Pga. sygdom, havde Poul Kofoed valgt, at udsætte beslutningen om genvalg, indtil han havde fortalt GF om sin situation. Han forventede, at det ville komme til at gå fremad med helbredet, men at der aldrig er nogen garanti, hvad angår sygdom. På baggrund af dette, samt at det vil være en fordel med en erfaren person ved roret i forbindelse med 2020-planen, blev han opfordret til at modtage genvalg. Poul Kofoed har samlet siddet 31 år i bestyrelsen, hvoraf de 25 år er som formand.

Begge blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Formand Poul Kofoed, Doktorvænget 41, 2.tv.

Tlf. 97 41 22 24 / 61 69 22 24

Kristen Bjerg, Doktorvænget 9, st.th

Tlf. 21 13 29 38

Gitte Bach Jacobsen, Doktorvænget 37, st.th.

Tlf. 20 27 70 06

Erik Bang, Griegsvej 49 B

Tlf. 29 72 09 05

Karsten Jørgensen, Doktorvænget 8, st.th

Tlf. 31 79 19 53

Ad 9. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Bestyrelsen havde ikke på forhånd fundet emner, som var villige til at stille op som suppleanter.

#Ad 9. Kommentarer til valg af suppleanter

Ved fælles hjælp og snak om hvad det indebærer, blev der fundet 2 suppleanter, blandt de fremmødte, som var villige til at modtage valg.

1. Stefan Lau Mathiassen, Doktorvænget 5, St.tv
2. Mette Kjeldsen, Parkvej 101

valgt for 2 år – (ejer pr. 1/5-19)
valgt for 1 år

Ad 10. Valg af revisor.

PriceWaterhouseCoopers blev genvalgt som revisor.

#Ad 10. kommentarer til valg af revisor

Der blev opfordret til, at man indhentede tilbud ind fra andre revisionsfirmaer, da prisen for revision af et færdigt regnskab virker urimeligt høj.

Ad 11. Eventuelt

Der var ingen der havde noget under eventuelt.

Herefter takkede Poul Kofoed for god ro og orden. Hvorefter der blev serveret kaffe.

Generalforsamlingen afsluttet.

Dirigent:



Klaus Viborg Pedersen