

Referat fra ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Sortemosen torsdag den 26. august 2010

Følgende ejerlejligheder var repræsenteret: Sortemosevej 57 (Siri Aronsen), 74 (Bente og Ole Lausten), 85 (Gitte Rasmussen og Erling Pedersen), 95 (Agnete Vejleskov og Hans Skat), 123 (Pia Loran), 126 (Mona og Mikkel Høgh), 139 (Frida Paustian og Thomas Walther), 205 (Helle Andersen og Frank Sørensen) og 207 (Irene og Carl Bøggild).

Fra bestyrelsen for Ejerforeningen Sortemosen og/eller Boligafdeling Sortemosen deltog Peter Toft (195), Søren Simmelkær Jacobsen (81) og Jens Christian Hansen (51). Der var afbud fra Trine Lund (145) og Rasmus Ottesen(93).

Fra KAB deltog Henning Jacobsen (økonomi), Jan Spohr (forretningsfører fra 01-01-2010) og Thomas Larsen (regnskab og budget), og fra ejendomskontoret deltog Otto Kulmbak.

Formanden for ejerforeningen, Mikkel Høgh (126) bød velkommen til den ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Sortemosen, særligt til deltagerne fra KAB og til Siri (57), der er ny ejer.

Mødet var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisorpåtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Indkomne forslag
6. Forelæggelse af næste års budget til godkendelse
7. Fastsættelse af bidrag til næste års fællesudgifter
8. Valg af formanden for bestyrelsen (lige år)
9. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
10. Valg af suppleanter til bestyrelsen
11. Valg af revisor
12. Eventuelt

Punkt 1. Valg af dirigent: Hans Skat (95), der konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og at dagsordenen var i henhold til vedtægterne. **Valg af referent:** Erling Pedersen (85).

Punkt 2. Bestyrelsens beretning: Mikkel (126) henviste til ”Beretning for Ejerforeningen Sortemosens bestyrelsesarbejde i 2. halvår 2009 og 1. halvår 2010”, der er husomdelt og ligger på hjemmesiden. Bestyrelsen har holdt møde hver måned. Referaterne er omdelte og ligger ligeledes på hjemmesiden. På de **grønne områder** er der fældet træer og rodfræset, og der er lagt nyt grus på gårdspladserne. Der overvejes en fælles arbejdsdag bl.a. til fjernelse af ukrudt. **Legepladsen** er nu klar med vejrbump og indviees snarest. Herlev Kommune forlangte den flyttet af hensyn til bebyggelsens krybdyr (frøer og salamandre). **Bolignet:**

Der skal graves et nyt kabel fra masten til klynge 4, hvorfra både TV signal og internet kan fordeles i de eksisterende kabler. Prisen bliver ca. 10.000 kr. pr hus. Bestyrelsen har brugt meget tid på **mobilmasten**. Telia ønsker ikke noget møde før klagerne over Herlev Kommunes byggetilladelse er afgjort af Statsforvaltningen. Orientering nr. 2 om **renovering** er omdelt, og byggeudvalget holder løbende møder med projektleder Christian Thorup fra KAB – næste gang 7. september. Der er søgt penge hos RealDania til den arkitektoniske udformning af de nye balkoner. Peter (195) sagde, at alle vil blive orienteret om væsentlige beslutninger i byggeudvalget. Beslutning om renoveringens omfang vil blive truffet efter et debatmøde fælles for ejere og lejere. Mikkel (126) takkede Erling for arbejdet med **den nye hjemmeside**, som måske kan erstatte omdeling af referater. Søren (81), Rasmus (93) og Erling (85) drøfter hjemmesidens udformning, herunder mulighed for at abonnere på nyheder.

Samarbejdet i og mellem ejernes og lejernes bestyrelser er positivt. Det vil være en fordel at holde lejernes afdelingsmøde før generalforsamlingen eller flytte generalforsamlingen til september. Det første støder på sommerferien og det sidste kræver vedtægtsændring. Bestyrelserne ønsker et **fælles debatforum** for ejere og lejere til orientering og diskussion om f.eks. bolignet og renovering inden beslutningerne træffes. Hvis vedtægterne skal ændres bad Gitte (85) bestyrelsen om at medtage andre ønsker, f.eks. om vedligeholdelse og om det demokratiske problem med beslutningerne. Søren (81) med flere støttede varmt ideen om fælles debatmøder for ejere og lejere.

Herefter godkendtes formandens beretning.

Punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisorpåtegning til godkendelse. Thomas Larsen (KAB) fremlagde regnskabet. I forhold til budgettet er der besparelser på ejendomsskat (ikke steget så meget som forventet), på KABs administration og på lønudgifter til renholdelse. Der har været lavere udgifter til vedligeholdelse på grund af den forestående renovering. Regnskabet udviser et overskud på 712.955 kr. Boligafdelingen har fået overført sin del (582.819 kr.), og Thomas (KAB) spurgte hvad der skulle ske med ejerforeningens del på 130.136 kr. Da ejerforeningen ikke har nogen opsparing, foreslog Mikkel (126) at de blev stående som en buffer til bolignet og renovering. Ole (74) spurgte til udgiften til VVS anlæg og til inventar og udstyr, og fik oplyst, at det var udgifter til kloak og legeplads. Thomas (KAB) lovede at sende en specificering af konto 106 til bestyrelsen. (Den er modtaget og kan ses på hjemmesiden sammen med dette referat).

Ved afstemning om de 130.136 kr. stemte 7 for at de skulle blive stående og 2 for udbetaling (og med 100 blanke stemmer).

Herefter godkendtes regnskabet.

Punkt 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Vedligeholdelsesplanen svarer til orientering nr. 2 om renoveringen, og derfor er der ingen detaljeret vedligeholdelsesplan. De mest nødvendige akutte reparationer bliver selvfølgelig udført.

Punkt 5. Indkomne forslag.

A: Principgodkendelse af vinduer i enderækkehuse. Forslaget har været diskuteret på et debatmøde og er vedtaget af lejerne. **Forslaget blev vedtaget, og skal nu godkendes af Herlev Kommune.** Bestyrelsen skal fortsat have ansøgning om bygningsmæssige ændringer.

B: Forslag om vedtægtsændring vedr. udvendig vedligeholdelse. Ole (74) fremførte igen forslaget om at få større frihed til selv at udføre den udvendige vedligeholdelse og selv bestemme tempoet indenfor

rammerne af den vedtagne vedligeholdelsesplan. Pia (123) mente at forslaget kunne give problemer med ensartethed i bebyggelsen. Gitte (85) nævnte, at lejernes råderet giver mulighed for bl.a. at lave køkken og isolere huse. Hvorfor skulle den ikke kunne udvides til at skifte dugruder, og hvorfor skulle det ikke også gælde for ejere? Søren (81) sagde, at udvendig vedligeholdelse principielt er fælles ansvar og skulle udføres håndværksmæssigt forsvarligt. Mikkel (126) foreslog at vente til renoveringsplanen var færdig. Herefter kunne man se på, hvad der kunne gøres individuelt. Ole (74) var enig i at afvente renoveringsplanen, og **trak forslaget tilbage.**

C: Forslag om andet administrationsselskab end KAB. Gitte (85) begrundede forslaget med KABs vildledende vejledning af bestyrelsen i mobilmastsagen. Mikkel (126) var enig i, at mobilmasten ikke var en god sag. Men bestyrelsen var kontraktligt forpligtet til at beholde KAB, og der var et godt samarbejde med KAB om renoveringen. Derfor var man ikke interesseret i at skifte. Jens Spohr (KAB) oplyste, at KAB i mobilmastsagen havde gjort hvad bestyrelsen havde ønsket. En afstemning viste 1 stemme for og 3 + 100 stemmer imod. **Forslaget blev ikke vedtaget.**

Punkt 6. Forelæggelse af næste års budget til godkendelse. Thomas Larsen (KAB) fremlagde budgettet. Fald i renovationsudgifter skyldes, at de nu betales af hver enkelt ejer. Ekstra bidrag til FF-organisation er KABs administrationsgebyr og er steget, fordi det nu er momsbelagt. Irene (207) spurgte til forskellen i ejernes månedlige udgift, og Thomas (KAB) oplyste, at det skyldes forskel i vandforbrug. Gitte (85) spurgte om budgettet skulle give overskud, og Thomas (KAB) svarede, at det var en god ide under renoveringen. Han oplyste, at overskud i årsregnskabet ville kunne overføres til en særlig konto og udbetales til ejerne uden ekstra udgifter til revision. **Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.**

Punkt 7. Fastsættelse af bidrag til næste års fællesudgifter. Bidrag til fællesudgifterne indgår i budgettet for 2011 og er vedtaget under punkt 6.

Punkt 8. Valg af formanden for bestyrelsen (lige år). Mikkel (126) genopstiller og blev genvalgt.

Punkt 9. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. Peter (195) er på valg og blev genvalgt.

Punkt 10. Valg af suppleanter til bestyrelsen. Jens Chr. (51) er på valg og blev genvalgt. Rasmus (93) genopstiller ikke. I stedet blev Erling (85) valgt som suppleant.

Punkt 11. Valg af revisor. Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.

Punkt 12. Eventuelt. Irene (207) roste bestyrelsen for god information. Hun bad om, at husordenen blev ajourført med det tidligere vedtagne afsnit om paint ball, og at det blev indskærpet, at hunde skulle føres i snor. Søren (81) oplyste at ulovlig (og uhensigtsmæssig) parkering ved udkørsel fra klynge 1 forebygges med flere kampesten.

Mikkel Høgh (126)

Hans Skat (95)

Formand

dirigent