

## Referat fra generalforsamling i Ejerforeningen Sortemosen mandag den 12. september 2016 i Hyldemosen 46

Følgende ejerlejligheder var repræsenteret: Sortemosevej 84,85,95,123,126,139 og 145, og Boligafdeling Sortemosen ved Henrik Christensen (211) og Hans Sandersson (199). Fra KAB deltog John Farre (ejd.kt), Jens Løth (driftschef) og Henning Jacobsen (regnskab og budget).

Formanden for ejerforeningen, Mikkel Høgh (126), bød velkommen til den ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Sortemosen.

### Dagsorden og referat

- Velkomst og valg af dirigent:** Mikkel (126) blev valgt og konstaterede at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.
- Valg af stemmeudvalg og referent:** Erling (85) som referent og Trine (145) som stemmetæller.
- Bestyrelsens beretning:** Mikkel (126) henviste til den skriftlige beretning, der er fælles for boligafdeling og ejerforening. Tidsplanen for renoveringen holder stadig, og tagene på de sidste fem huse er ved at være færdige. Mikkel takkede Henrik (211) og Erling (85) for stort arbejde og god information undervejs. Han fortsatte med de grønne områder, der har været på stand by under renoveringen. Nu skal vi diskutere og beslutte, hvilken standard vi ønsker, og lave aftaler om at få den udført. Denne forventningsafstemning skal ske sammen med det grønne udvalg og ejd.kt., hvor John er tilbage efter sygdom. Han glædede sig til afslutning på renoveringen, så bestyrelserne fik tid til andre opgaver. **Beretningen blev godkendt.**
- Forelæggelse af årsregnskab med revisorpåtegning til godkendelse:** Henning Jacobsen (KAB) gennemgik regnskabet. Årets overskud var 1.566.461 kr., hvoraf ejernes andel er 285.957 kr. Generalforsamlingen besluttede, at årets overskud bliver stående i foreningen. I 2015 er der heraf betalt 77.000 kr. som honorar til Ebbe Høyer, så indeståendet er 946.112 kr. En ejer spurgte, om udgifter til tekniske installationer i boligerne skulle betales af ejerforeningen. På mødet kunne det ikke afgøres, om der var konteret forkert eller om posten vedrørte udvendigt arbejde. KAB undersøger spørgsmålet og retter evt. fejl i næste års regnskab. Erling (85) spurgte om, hvad Boligorganisationen Sortemosen mente om regnskabet, for i henhold til ejerforeningens vedtægter repræsenterede den lejerne. Gitte (85) spurgte om udgifter til dræn i 2015 af hensyn til skattefradrag for håndværkerudgifter. KABs projektleder vil blive bedt om oplysningen. Det blev også nævnt, at der kunne søges energistøtte hos DONG eller HNM pgra nye vinduer og bedre isolering. **Regnskabet blev godkendt.**
- Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse:** Ifølge ejerforeningens vedtægter skal punktet være på dagsordenen. Vedligeholdelse fremgår af posterne "Almindelig vedligeholdelse" på 201.000 kr. og "Planlagt og Periodisk vedligeholdelse og fornyelser" 403.000 kr. i budgettet. Erling (85) fandt det vigtigt med en langtidsplan til bl.a. grønne områder og parkering, og Mikkel (126) supplerede med carporttage og belysning. Han oplyste, at Rambøll retablerer græsarealer, hvor der har været containere og parkering, Pia (123) foreslog, at græsområder blev armerede, så de kunne bruges til parkering.
- Indkomne forslag:** Mikkel (126) oplyste, at forslagene var blevet diskuteret på et beboermøde inden afdelingsmødet. Thomas (139) beklagede, at hans forslag var diskuteret på afdelingsmødet uden han havde været til stede. Louise (84) beklagede den demokratiske mangel ved generalforsamlingens afstemninger, hvor lejerne altid mødte med 100 stemmer. Mikkel (126) henviste til muligheden for diskussion på beboermødet, hvor alle deltog. Erling (85) sagde, at det er boligorganisationen, der stemmer for lejerne, og at det derfor var problematisk, at boligorganisationen ikke havde drøftet forslagene og refereret deres beslutning.

**El-syn ved fraflytning:** Mikkel oplyste, at forslaget var trukket tilbage, og at ejd.kt. og bestyrelserne undersøger muligheder for løsning.

**Tilladelse til brændeovne:** Forslaget var diskuteret længe på beboer- og afdelingsmøde, idet mange var bange for sundhedsrisici og lugtgener. Ved afstemningen var der ingen stemmer for og 100+8 stemmer imod. **Forslaget blev ikke vedtaget.**

**Ændring af områdeplanen med haveudvidelse ved nr. 66:** Mikkel(126) sagde, at bestyrelsen følger områdeplanen - derfor skal ændringer vedtages. Ved afstemningen var der 100+8 stemmer for. **Forslaget blev vedtaget.**

**Ændring af vedligeholdelsesreglementet:** Mikkel (126) sagde, at der havde været mange spørgsmål til forslaget, og at forslaget var trukket tilbage og vil blive bearbejdet og stillet igen næste år. Pia (123) understregede, at støvsugning af vinduets udvendige køreskinne var vigtig.

**Forslag om udbygning af midterrækkehuse:** Mikkel (126) sagde, at der var nogen utilfredshed med udbygningerne blandt lejerne. Henrik (211) sagde, at lejerne f.eks. var bange for støj og at de ikke ønskede flere projekter. Thomas (139) beklagede, at grøften mellem lejere og ejere blev dybere og dybere. Ved afstemningen var der 7 stemmer for forslaget og 100 stemmer imod. **Forslaget blev ikke vedtaget.**

**Forslag om genindførelse af demokrati i Cowboybyen:** Mikkel (126) sagde, at der var mange gode tanker i forslaget. Gitte (85) sagde, at vedtægterne var lavet af KAB og gav lejerne en udemokratisk beskyttelse. Ofte var der højere mødeprocent ved ejernes møder. Pia (123) opfordrede til at lave et nyt gennemarbejdet forslag, og Trine (145) sagde, at det var vigtigt, at vedtægterne var i orden og at konsekvensen af ændring var belyst. Ved afstemningen var der 5 stemmer for, 100 imod og 2 stemte hverken for eller imod. **Forslaget blev ikke vedtaget.**

7. **Forelæggelse af næste års budget til godkendelse:** Henning Jacobsen (KAB) fremlagde budgettet, der har et overskud på 640.000 kr. , hvoraf ejernes andel er 116.531 kr. Derfor falder de månedlige bidrag fra 1. januar 2017 med ca. 464 kr. til ca. 1.597 kr. **Budgettet blev vedtaget.**
8. Fastsættelse af bidrag til næste års fællesudgifter: Bidrag til fællesudgifter er vedtaget under punkt 7.
9. Valg af formand: Mikkel (126) genopstillede og blev valgt.
10. Valg af medlemmer til bestyrelsen: Henrik (211) genopstillede op og blev valgt.
11. Valg af suppleanter til bestyrelsen: Erling Pedersen (85) genopstillede og blev valgt.
12. Valg af revisor: Deloitte blev genvalgt.
13. **Eventuelt:** Pia (123) bad om vedligeholdelse af stien langs Sortemosen. Desuden oplyste hun, at hendes afræk fra emhætten var blevet fastgjort til skorstenen med tape, der var gået i stykker, så udluftningen endte inde i taget. Man skulle være opmærksom tilsvarende fejl og skader på dampspærren. Nete (95) spurgte til glasværn ved enden af terrasserne. Mikkel (126) oplyste, at det diskuteres på næste byggemøde. Der kommer værn, hvor det er nødvendigt, men måske i andet materiale end glas. Mikkel (126) var bekymret for skydedørene og de franske døre, og understregede, at fejl skulle indberettes.

Mikkel Høgh  
Formand og dirigent