

Generalforsamling 25.04.2019

Dirigent: John

Referent: Kasper

1. Velkomst v. Allan
2. Beretning gennemgået v. Allan

Beretning

- Det bliver så min første beretning som formand
- Tak for tilliden til mig, men primært tak for tilliden til os i bestyrelsen
- Der er gået et år siden sidst, og vi vil kun berøre enkelte af de ting der er sket

Siden sidst

- Vi har mødtes nogle gange Camilla, John og jeg. Ca. 4-5 officielle møder med dagsorden + det løse
- Herudover mødes jeg med de øvrige formænd i vores nye ejerforening, - det kommer jeg tilbage til
- Jeg vil gerne sige tak for samarbejdet i bestyrelsen. Jeg synes vi har det godt med hinanden
- Tak til jer alle for godt naboskab. Det er ikke en selvfølge. Det kommer jeg også tilbage til
- Vi har droppet den fælles mailadresse, og så har vi forsøgt at være lidt på forkant med informationer ved at lave en form for nyhedsbrev.
- Noget vi snakkede om sidst var filtrene og vedligeholdelse af vores anlæg. Aftale med Dantherm.
- Vi talte også om portåbning og koder, herunder hvordan vi lukker gæster ud. Der arbejdes med en løsning, hvor vi bruger chip i stedet for kode. Jeg vil også drøfte med de andre, om vi kan placere en knap indenfor, så alle altid kan komme ud.
- Vi talte også om placering af parkeringspladser. Vi får ingen indflydelse på det, og der bliver nok også kun én gæsteplads. Vi har godkendt, at de markerer pladserne med stålitter i stedet for hvidmalede streger.
- Der er også ting vi ikke rigtig et kommet videre med. Fx vores lille sommerfest. Det går nogle gange lidt trægt, dels fordi vi efter 3,5 år ikke har fået vores bygning overdraget endnu, og dels fordi vi ikke længere er alene, men skal blive enige med 2 andre etaper.
- Tag fx et punkt som havemøbler, som vi har snakket om flere gange. Men alt udendørsareal er fælles, som I kunne se her i påsken. Og alt til fællesområderne skal indkøbes fælles.
- Det kommer vi tilbage til senere i dagsordenen, ligesom der også kommer tilbagemelding på status om markiser.

Ejerforeningen

- Etape 3 er nu etableret, og deres formand indgår jo i ejerforeningens bestyrelse sammen med Bernhard fra etape 2 og jeg.
- Etape 3 havde generalforsamling i går, hvor de valgte ny formand. Anders flytter til Sjælland, og Niels er blevet ny formand. Etape 2 har også generalforsamling i aften.
- Vi fik jo bygget strukturen op sådan, at ejerforeningen kun har 3 medlemmer og 3 stemmer, uanset om vi repræsenterer 8, 12 eller 22.

- Det er en god konstruktion, for alternative kunne etape 2 altid bestemme over os andre med 22:20, hvis det var opgjort efter antal lejemål
- Nogle har foreslået, at man slog det hele sammen til én forening, men de fleste er vist godt tilfreds med, at hver afdeling kun har ansvar for egen bygning
- Vi prøver i bestyrelsen at finde snitfladerne for, hvad den enkelte afdeling skal tage sig af, og hvad ejerforeningen tager sig af.
- Udgangspunktet er, at afdelingerne tager sig af egne beboere og egen bygning. Ejerforeningen tager sig af fællesarealer og fælleslokaler
- Etape 3 har hyret advokat Lou som administrator/kasserer. I etape 2 er det fortsat Morten der er kasserer, og i vores afdeling er det John.
- I ejerforeningen er jeg kasserer, men jeg blev klar over at det også indebar, at jeg skulle være lønadministrator. Det har jeg sagt nej til, så Lou varetager også lønudbetaling til Steen.
- Jeg er på en eller anden måde nødt til at sætte grænser for, hvor meget tid jeg kan bruge som formand. Bernhard kan fx bruge flere timer dagligt. Det kan jeg ikke.
- Det handler også om forventningsafstemning. Ønsker I et større tidsforbrug fra formanden, skal I vælge en ny.
- Vi har i vores egen afdelingsbestyrelse drøftet, om vi også skal lave en administrationsaftale med Lou. Det kunne være praktisk, hvis vi alle bruger den samme
- Hvis vi går videre i den retning, og hvis det kan gøres for det beløb, der oprindeligt var afsat i budgettet til administration, så vil vi tillade os at træffe den beslutning.
- Jeg vil også kort berøre emnet samarbejde og relationer. Som I måske fornemmede på det fælles beboermøde, så kan der godt være små fjendtlige fighter.
- Afdeling 3 har fx fået en advokat til at lave et notat om, at kælderen er deres (udover lejlighed, gildesal og kælderrum). Vi har fået advokaten fra Thisted til at lave et notat om, at kælderen er fællesareal.
- Jeg tror dog grundlæggende at de fleste har den holdning, at vi skal være her sammen på lige vilkår, og at vi skal få det bedste ud af vores nye naboskaber.
- Og vi skal kæmpe imod, at nogle tror de er mere end andre. Men jeg tror også at tiden og ikke mindst færdiggørelsen af byggeriet hjælper os i den rigtige retning.
- Og når det gælder færdiggørelse af byggeriet, så glæder vi os over udviklingen med gildesal og lejlighed, dejligt med fliserne i gården, og revnen i muren er også ved at blive pudset op. Men det er ikke det samme som at alt er færdigt. Der er ikke lavet aflevering/overdragelse af bygning, og vi tror der kan komme til at gå et stykke tid. Der mangler fortsat en del, og det handler jo for Ole om, at han skal have udløst hans slutbetaling. Men vi vil være kritiske, og vi har fortsat et mål om at få eksperter og håndværkere til at hjælpe os.

Afslutning

Jeg har hørt, at etape 3 i aftes stemte for, at vi skal gå videre med et tilbud på maks. 125.000 kr. til installering BWT-anlæg til rensning af vores vand for klor. Det er ca. 3.000 kr. pr. lejlighed. Etape 2 stemmer også om det i aften. Vi vil snakke om senere, om vi også vil drøfte i aften om vi vil stemme om det, når nu ikke det har været på dagsordenen. Men vi har ikke kunnet nå at få det på.

Vi skal også have afgjort, om fester og fællesarrangementer skal være fælles, eller om vi skal mødes hver for sig. Det gav jo god mening at mødes til vores lille nytårsgalla som et fællesarrangement. I vores egen afdeling vil vi prøve igen at arrangere en grillaften eller lignende i Randers-Ugen. Og her tænker vi også, at det vil give mest mening at invitere de andre med.

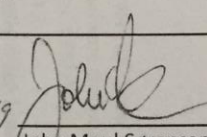
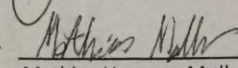
Og så kan jeg lige nævne, at vi i Randers-Ugen har sagt ja til, at en forening omkring det gamle Randers må afvikle 3 foredrags-arrangementer nede i vores gård. Ca. 30 personer, og de medbringer selv stole.

Det var hvad jeg havde valgt at bringe. Spørg gerne ind til beretningen. Nye punkter gemmer vi til eventuelt.

Kommentarer:

- Formanden i ejerforeningen har ingen formel beslutningsmagt og alle tre medlemmer er på lige fod.
- Da vi købte i etape 1 var der nogen der fik at vide af Nybolig at græsplanen ved vores ejendom hører til vores ejendom, men den er altså fælles for alle tre ejendomme. Forslag om ikke at sætte møbler op på græsplænen, da dette vil tiltrække flere fra de to andre afdelinger.
- Snak om kælderen i skolebygningen. Etape 3 mener at det er deres. Etape 2 og Bernard er parat til at gå meget langt for at sikre at det bliver fælles. Den generelle holdning i etape 1 er at vi er ligeglade. Dog var der forslag om at Sten skal have et materialerum. Møde i gildesalsudvalget: der var også et ønske om at der kan være et rum i kælderen til opbevaring af ekstra stole, borde etc. (bør også være i alle etapers interesse). Der er tvivl om hvorvidt Ole ejer de resterende lokaler i kælderen – vi afventer og ser.
- Stemning for at afholde arrangementer for alle tre afdelinger. Forslag om at holde sommerarrangement for alle tre afdelinger – Camilla forsøger at arrangere. Evt. køb af pavilloner – tages op i ejerforeningen.
- Forslag om at få mad til næste generalforsamling – der er umiddelbart stemning for dette.
- Tvivl om hvad der skal ske med fællesarealerne. Det salgsmateriale som Nybolig lavede er ikke retvisende, så ingen ved hvad der kommer til at ske med fællesarealerne. Ejerforeningen forsøger at sikre at Ole laver noget ordentligt og pænt. Der er taget stilling til nogle plantekasser og borde/bænkesæt i gården.
- Beretningen er godkendt uden indvendinger.

3. Regnskab gennemgået v. John.

EJERFORENINGEN VOGNMANDSGADE 7 (etape 1)				
REGNSKAB PR. 31/12/2018		2017	Budget 18	Budget 19
Indbetalt fællesudgifter	96.600,00	100.800,00	100.800,00	100.800,00
Udgifter:				
- Ovf. til Grundfond	10.080,00	10.080,00	10.080,00	10.080,00
- Forsikring	17.668,74	19.910,19	20.000,00	18.000,00
- Bidrag fællesforening	0,00	0,00	0,00	27.450,00
- Elevator Alarmabonnement	1.495,50	1.495,50	1.500,00	1.500,00
- Elevator Eftersyn 2017	2.290,50	2.254,50	2.250,00	2.250,00
- Tilskud gildesal og lejlighed	0,00	0,00	0,00	24.000,00
- Dørskilte	0,00	0,00	500,00	0,00
- Rep og vedligehold	1.555,81	6.668,89	16.620,00	0,00
- Portåbnere	0,00	4.800,00	0,00	0,00
- Dantherm filtre, 2 årig aftale	14.468,75	6.031,25	5.000,00	12.000,00
- Renovation	19.020,00	21.924,43	19.000,00	19.000,00
- Generalfors., møder og gaver	398,50	689,49	600,00	600,00
- Vicevært	20.250,00	15.187,50	20.250,00	0,00
- Renter & gebyrer	983,69	504,83	500,00	2.000,00
- Bestyrelsessammenkomst	0,00	4.301,00	4.500,00	4.000,00
	<u>88.211,49</u>	<u>88.211,49</u>	<u>93.847,58</u>	<u>120.880,00</u>
Overskud pr. 31/12/18	8.388,51	6.952,42	0,00	-20.080,00
Jyske Bank indestående	115.477,77	135.703,55		
Tilgodehavende varme	35.601,12	11.621,20		
Tilgodehavende fællesudgifter	17.600,00	3.300,00		
Periodiseret Danthermaftale	12.000,00	0,00		
	<u>180.678,89</u>	<u>150.624,75</u>		
Egenkapital	63.500,10	55.111,58		
Henlagt Grundfond	31.080,00	21.000,00		
Skyldig Verdo	0,00	0,00		
Skyldig renovation, afd. 2 mv.	9.298,79	11.013,17		
Varmeregnskab:				
Indbetalt beboere	76.800,00	63.500,00		
Betalt Verdo	0,00	76.800,00	0,00	
	<u>180.678,89</u>	<u>150.624,75</u>		
		0,00	0,00	
Kasserer: 24/4-19				
	John Maul Sørensen			
Revisor: 21/4-19				
	Mathias Hovman Møller			

Johns kommentarer:

- Forventning om at udgiften til renovation kommer til at falde når molokkerne tages i brug.
- Udgift til vicevært forsvinder fra vores budget og bliver i stedet lagt ind under "bidrag til fællesforening"
- De penge vi har sparet op til vedligeholdelse/større investeringer kan, hvis der er flertal for det, bruges til at betale for BWT blødgøringsanlæg.
- Budget 2019 viser et underskud på 20.080,00 kr. hvilket skyldes udgift til gildesal og gæstelejigheder.
- "Bidrag til fællesforening" dækker udgiften til Sten samt et lille tilskud til vedligehold af fællesarealerne.
- Etape 3 har betalt et engangsbeløb som tilskud til Stens maskiner som etape 1 og 2 tidligere har indkøbt.
- Budgettet er godkendt af alle.

4. Behandling af indkomne forslag.

- Udendørs arealer: forslag om at indkøbe noget i fællesskab til fællesarealerne.
Den generelle stemning i etape 1 er at der skal tages hensyn til dem som bor i stuen. Der er dog også stemning for at forsøge at skabe noget fællesskab ét eller andet sted – forslag om at dette skal gøres i gården, hvilket der generelt er stemning for. Der er også nogle som gerne vil benytte sig af græsplænen, hvilket alle er i sin gode ret til, men nogle beboere i stueetagen udtrykker sin bekymring om dette, da det kan ende med at blive generende for dem. Etape 2 og 3 har også mulighed for at træffe beslutning om dette område – flertallet bestemmer i ejerforeningen. Konklusion: alle må benytte fællesarealerne, men man tager naturligvis hensyn til sine naboer.
- Information omkring markiser: tidligere har der været snak om at lave en aftale omkring markiser. Muren er for porøs til at montere markiser herpå – markiserne kan monteres på stålkonstruktionen i forbindelse med altanerne. Susanne har forsøgt at indhente 4 tilbud, men to af leverandørerne ville ikke gå ind i projektet. Én leverandør

har vendt tilbage med en pris. Beløb for markise + opsætning: ca. 35.000 kr. pr. markise (forudsat at min. 6 lejligheder bestiller første gang).

- Idé om etablering af tagterrasse på etape 1. Susanne foreslår nedsættelse af udvalg til at konkretisere projektet og eventuelt indhente tilbud. Der er ikke umiddelbar tilslutning fra andre til at være med i udvalg. Susanne undersøger muligvis selv muligheden og vender tilbage. Mathias vil gerne hjælpe med den økonomiske del.
 - Skal der strøges med sand eller salt: dette skal besluttes i fællesskab i ejerforeningen. Sten tages med på råd pga. sit arbejde som vicevært. Generel stemning i etape 1 om at bruge mest muligt sand, men at Sten vurderer behovet.
5. Valg af formand – først næste år
 6. Valg af to øvrige bestyrelsesmedlemmer + suppleant: John og Camilla fortsætter som bestyrelsesmedlemmer og Camilla Julie fortsætter som suppleant
 7. Valg af revisor: Mathias fortsætter
 8. Evt.
 - Møde i gildesalsudvalget: der er valgt stole med polstret ryg samt sammenklappelige borde til gildesalen. Der er valgt de samme rullegardiner som er i gæstelejlighederne. Service er valgt og kommer snarest. Der er lavet ønsker fra udvalget, som er sendt rundt for at høre hvad stemningen er i etape 1. Det vides pt. ikke hvor mange mennesker gildesalen er godkendt til. Forslag fra udvalget om at borde og stole også skal være tilgængelige til udlån. Mail og tlf.nr. til Niels som står for udlejning af gildesalen er tidligere blevet sendt rundt. Etape 1 ønsker askebægre udenfor ved hoveddøren til skolen. Vi nikker alle ok til at gildesalsudvalget forsøger at få et ekstra rum til opbevaring af borde og stole.
 - BWT blødgøringsanlæg: flere melder, på baggrund af erfaringer, om at anlægget virker. Der er stemning for, hvis vi skal have anlægget, at tage pengene fra foreningens opsparing eller evt. tage det delvist fra opsparingen og indbetale resten pr. lejlighed. Der er ikke stemt officielt om det, men der er stemning for at der arbejdes videre med forslaget.
 - Strøm i garagen: forslag om at få stikkontakt i garagen. Betalingen kommer som udgangspunkt på fællesudgifterne. Dette skal vendes med etape 2.

- Postkasser: disse skal, så vidt vi ved, blive hvor de er. Men træpladen som de er monteret på skal fjernes og de skal monteres direkte på muren. Det er Oles ansvar at dette afleveres ordentligt.
- Samtalanlægget til gæster: vi forventer at Ole sørger for at dette ser ordentligt ud når bygningerne overdrages. Ejerforeningen følger op på dette.
- Den anden indgang ud til Søren Møllers Gade: her monteres også port. Vi forventer at det også bliver muligt at køre ind/ud her, da det på sigt ikke bliver muligt at køre igennem gården.
- Cykelparkering: ingen ved præcist hvor dette kommer. Ole sørger dog for cykelstativer og det forventes at dette bliver i nærheden af molokkerne. Forslag om at ejerforeningen selv betaler for at få overdækket cykelparkering.
- Forslag om at bruge vores facebookgruppe mere. F.eks. til at informere sine naboer hvis man er på ferie etc.
- Forslag om at gæsteparkeringen bør høre til gæstelejlighederne, så der ikke er nogen der lægger beslag på denne.
- Ole har indbetalt fællesudgifter for de to lejligheder i etape 3 som ikke er solgt

Mødet er hævet.