

Ejerforeningen
Skodsborg Solgård

Referat af ekstraordinær generalforsamling
Onsdag den 24. november 2008
Skodsborg Kurhotel

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 1.553 stemmeberettigede fordelingstal (heraf 183 ved fuldmagt) ud af i alt 4.899 fordelingstal.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved advokat Søren Rudbeck samt administrator Ken Jeppesen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag om ændring af foreningens vedtægter. 2. behandling, da der ikke var tilstrækkelige mange medlemmer tilstede ved den ordinære generalforsamling. Forslaget skal vedtages med 2/3 flertal blandt de tilstedeværende stemmer.
 - a) Det oprindelige forslag fra bestyrelsen
 - b) Tillæggsforslag fra bestyrelsen iflg. Beslutning på den ordinære generalforsamling
3. Forslag om nyt TV system, se vedlagte oplæg. Repræsentanter fra TDC og Dong Fibernet vil give en kort præsentation af deres systemer.
4. Forslag om nyt opvarmningssystem, se vedlagte oplæg
5. Opførelse af et affaldsskur i "Bagergården". Forslaget er 12. november 2008 blevet forhåndsgodkendt i kommunen, det er i øjeblikket under bearbejdning af en arkitekt på skitseniveau, og det vil blive præsenteret på generalforsamlingen. Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens tilslutning til at gennemføre forslaget, evt. med retningslinier for hvilken udformning, der foretrækkes.
6. Eventuelt. Herunder orientering om ændret ejendomsfunktionær-funktion.

Ad dagsordenens punkt 1: Valg af dirigent og referent der ikke behøver at være medlem af foreningen

Advokat Søren Rudbeck, Boligexperten, blev foreslået og valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet. Det blev konstateret, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i forhold til alle dagsordenens punkter. Ken Jeppesen, Boligexperten, blev referent.

Ad dagsordenens punkt 2 a + b: Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formand Peter Ring orienterede omkring, at man på den ordinære generalforsamling 24. november 2008, havde 1. behandlet, forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer. Forslag til vedtægtsændringer vedlægges dette referat.

Endvidere blev ændringsforslag omkring vedtægternes § 22, stk. 1, 2 samt 3. 1. behandlet og godkendt:

"Reparation af defekte utætte wc-cisterner og armaturer forestås af foreningen, dersom det dokumenteres, at defekten ikke kan tilskrives, at medlemmet har forsømt sin sædvanlige vedligeholdelsespligt. Foreningen afholder alene udgiften til nødvendig reparation og således ikke udgifter til udskiftning af cisterner og/eller armatur"

samt vedtægternes § 26, stk. 1, 2. pkt.:

"Vedligeholdelsen omfatter ikke blot maling, hvidtning og tapetsering, men tillige anden form for vedligeholdelse, såsom fornyelse af gulve, træværk, murværk, elektriske og sanitære installationer, jf. dog § 22, stk. 1., 2. og 3. pkt."

Generalforsamlingen afstemte. Det kunne konstateres, at samtlige vedtægtsændringer herunder de to ændringsforslag var endeligt vedtaget, idet samtlige af de tilstedeværende stemte for dette

Ad dagsordenens punkt 3: Forslag om nyt tv system, se vedlagte oplæg. Repræsentanter for TDC og Dong Fibernet vil give en kort præsentation af deres systemer.

Formand Peter Ring meddelte, at Rasmus Meibom fra TDC ville gennemgå deres løsninger. Desværre var Dong Fibernet ramt af sygdom, hvorfor formanden via fremsendt præsentation ville gennemgå Dong's løsninger.

TDC meddelte, at adresserne i E/F Skodsborg Solgård var kontrolleret og meddelte, at samtlige medlemmer så ud til at kunne blive tilsluttet. Ved digital tv blev gjort opmærksom på, at medlemmerne låner en lille boks af TDC. Fra forsamlingen blev stillet en del spørgsmål:

Kan TDC levere den lovede hastighed:

Det forventer man og gennem en generel aftale, når samarbejde indledes, at man som forbruger er sikret at min 50% af den båndbredde, der er lovet, kan leveres til ikke-TV formål.

Hvordan opkræves der kollektivt eller individuelt?

P.t. indgås individuelle aftaler med alle kunderne. Det forventes dog i nærmeste fremtid, at de enkelte foreninger med fordel kan indgå kollektive aftaler.

For at modtage Digitalt tv er det nødvendigt med internet hos TDC:

Det er korrekt.

Peter Ring gennemgik den fremsendte præsentation af Dong Fibernet. Der var lidt tvivl om prisstrukturen. Dong's boks er en anelse mindre og bestyrelsen er bekendt med, at andre foreninger i umiddelbar nærhed har indgået aftale. Dong's produkt mindede en hel del om TDC's.

Der var spørgsmål til foreningens tv-løsning generelt:

Såfremt ny aftale med TDC indgås skal der så stadig vedligeholdes på det gamle anlæg?

Det må der forventes, idet der stadig vil være nogle brugere af dette.

Hvor lang tids tidsbindingsperiode vil der være på en ny aftale?

Formentlig min. 12 måneder.

Generalforsamlingen afstemte. Idet kun et medlem stemte for ny aftale med TDC og ingen for aftale med Dong, kunne konstateres at forslaget var nedstemt. Forsamlingen opfordrede dog bestyrelsen til at arbejde videre med planerne, idet det må forventes at det ældre anlæg på et tidspunkt skal udskiftes

Ad dagsordenens punkt 4: Forslag om nyt opvarmningssystem, se vedlagte oplæg

Bestyrelsen motiverede forslaget, som var fremlagt grundet det nuværende anlægs begrænsede restlevetid samt eventuelle besparelser. Der er kigget på to muligheder og bestyrelsen ønsker forsamlingens opbakning, til at anvende 40.000 + moms, til brug for rådgiver, der kan fremlægge egentligt forslag til generalforsamlingens behandling.

Der var et par spørgsmål primært til løsningen omkring varmeslanger ud i Øresund. Der var pt. Kun få erfaringer med sådanne projekter i Danmark, men i Sverige har man med succes i en årrække gennemført et stort antal lignende løsninger. Der var tilkendegivelse fra kommunen om, at man fandt denne løsning interessant.

Forsamlingen afstemte. Det blev enstemmigt godkendt, at bestyrelsen må anvende kr. 40.000 + moms til brug for rådgiver og udarbejdelse af beslutningsprojekt

Ad dagsordenens punkt 5: Opførelse af et affaldsskur i "Bagergården". Forslaget er 12. november 2008 blevet forhåndsgodkendt i kommunen, det er i øjeblikket under bearbejdning af en arkitekt på skitseniveau, og det vil blive præsenteret på generalforsamlingen. Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens tilslutning til at gennemføre forslaget, evt. med retningslinier for hvilken udformning, der foretrækkes.

Peter Ring gennemgik de løsninger bestyrelsen har arbejdet med. Forslaget er primært fremsat, således at man i fremtiden kan undgå lugtgener og opnå en mere fornuftig affaldshåndtering i hele ejendommen.

Bestyrelsen fremlagde tre skitseforslag, hvoraf de to betød at der kunne placeres fem containere og den sidste seks containere. To af forslagene betyder, at det gamle træ ved "Bagergården", skal fjernes.

Der var en del spørgsmål fra forsamlingen herunder:

Vil de nuværende affaldsrum og -skakte så bibeholdes?

Der var en større diskussion omkring dette, idet dele af forsamlingen var af den opfattelse, at såfremt der anvendes økonomiske midler på en sådan løsning, er det den der skal anvendes og intet andet. Omvendt beklagede flere medlemmer sig højlydt omkring, at der ville blive langt til det kommende affaldsanlæg.

Vil der samtidig blive etableret ny belægning?

Dette har ikke pt. været hensigten, idet det må vurderes at den nuværende belægning godt kan holde til kørslen til affaldsskuret.

Bliver sorteringsanlægget med port?

Den løsning man har arbejdet på inkluderer ikke port, men en dobbeltdør. Endvidere kan oplyses, at der bliver monteret rotteplader, således at man forhåbentlig slipper for skadedyr.

Hvilken farve vil skuret blive?

Skuret opføres i trykimprægneret træ, og der arbejdes med at der i forbindelse med opførelsen bliver etableret bevoksning omkring skuret, således at dette vil falde naturligt ind med de øvrige omgivelser.

Et medlem pointerede vigtigheden af, at bestyrelsen husker udluftning fra garager ved en eventuel fremtidig affaldsordning.



Forsamlingen gav ved afstemning og 13 stemmer for bestyrelsens retningslinier omkring, at arbejde videre med løsningen indeholdende seks containere, fjerne træet og fremlægge et egentlig forslag med økonomi på en kommende generalforsamling

Ad dagsordenens punkt 6. Eventuelt

Der orienteredes omkring, at man fra bestyrelsens side arbejder med at lave decideret funktionsbeskrivelser, til de leverandører/ansatte som foreningen måtte vælge at benytte sig af. Der udtryktes tilfredshed med, at der bliver kastet lys over disse ting, således at alle medlemmer er orienteret omkring træffetider og hvem der tager sig af hvad.

På forespørgsel kunne meddeles, at de opgaver der pt. f.eks. blev "taget" fra ejendomsmesterfunktionen, ikke vil belaste dobbelt, således at der både bliver honoreret til ejendomsmester samt gartner for samme opgave.

Ingen ønskede herefter ordet og dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 22³⁰

København, 11. december 2008
ref. Ken Jeppesen

Dirigent

Formand

Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem