

Referat fra generalforsamling i Ejerforeningen Sortemosen mandag den 7. september 2015 i Hyldemosen 46

Følgende ejerlejligheder var repræsenteret: Sortemosevej 53, 55, 64, 74, 84, 85, 95, 116, 118, 123, 126, 137, 139, 145 og 205, og Boligafdeling Sortemosen ved Hans Henrik Knudsen (89) og Henrik Christensen (211). Fra KAB deltog Martin Jacobsen (ejd.kt), Simon Nygård (jura), Jan Spohr (kundechef) og Henning Jacobsen (regnskab og budget).

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

Dagsorden og referat

- Valg af dirigent og referent:** Mikkel (126) blev valgt og konstaterede at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. Erling (85) blev valgt som referent.
- Bestyrelsens beretning:** Mikkel (126) henviste til den skriftlige beretning, der er fælles for afdeling og ejerforening. Ved den ekstraordinære generalforsamling i juni blev der stemt ja til at renovere tagene, men nej til at ejerne selv kunne lade dem udskifte. Mikkel understregede, at det var en demokratisk beslutning. Ole (74) oplyste, at 25 % af lejerne havde bedt om et ekstraordinært afdelingsmøde til fornyet diskussion af spørgsmålet. Henrik (211) bekræftede, at mødet vil blive afholdt, og at datoen besluttet torsdag på næste bestyrelsesmøde. Flere anbefalede, at der samme aften også blev afholdt et fælles beboermøde med diskussion og ekstraordinær generalforsamling. Mikkel (126) sagde, at det var et træls problem med advokater og surhed. Om mødet og ejendomskontoret sagde Hans Henrik (89), at en forretningsorden er på plads og at der for første gang er lavet et budget, men at beslutningskompetancen fortsat ligger i de fire afdelinger. Martin og John har sagt op til 1. oktober, og der er fundet afløsere for dem. Mikkel (126) fortsatte med de grønne områder, der er på stand by under renoveringen. Men klynge A er snart afsluttet, og så skal vi diskutere og beslutte hvilken standard vi ønsker og lave aftaler om at få den udført. Denne forventningsafstemning kan ske sammen med det grønne udvalg. Der blev spurgt, om standarden ville blive forskellig mellem klyngerne, og Mikkel svarede, at det gjaldt om at præcisere, hvad ejd.kt skulle udføre - og ikke bremse det lokale engagement. Byggeudvalget tager næsten alle kræfter, men der er alligevel blevet afholdt fine fælles arrangementer som Fastelavn, Sankt Hans, Cowboyfest og rejsegilde, og Mikkel takkede arrangører og deltagere.
Beretningen blev godkendt.
- Forelæggelse af årsregnskab med revisorpåtegning til godkendelse:** Henning Jacobsen (KAB) gennemgik regnskabet. Årets overskud var 890.086 kr, hvoraf ejernes andel er 162.618 kr. Generalforsamlingen besluttede, at årets overskud bliver stående i foreningen. I 2014 er der heraf betalt 64.000 a conto for dræn, så indestændet er 737.000 kr. **Regnskabet blev godkendt.**
- Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse:** I følge ejerforeningens vedtægter skal punktet være på dagsordenen. Vedligeholdelse fremgår af renoveringsplan og konto 116 i budgettet.

5. **Indkomne forslag:** Gitte og Erling (85) havde fremsat forslag om, at Ejerforeningen Sortemosen vælger en ny administrator i stedet for KAB, og Gitte (85) begrundede forslaget med flere eksempler på at KAB ikke gør det godt nok. Lars (137) spurgte om boligafdelingens holdning, og Henrik (211) svarede, at der ikke var utilfredshed eller ønske herom fra lejerne, og at forslaget ikke havde været diskuteret på afdelingsmødet. Hans Henrik (89) oplyste, at spørgsmålet var diskuteret i driftsfællesskabet, og at Hyldemosen var blevet frarådet et skift af LLO. Renoveringen har også fået en bedre projektleder. Mikkel (126) oplyste, at bestyrelsens holdning var, at vi fortsætter specielt lige nu, men at forslaget gav anledning til refleksion. Ole (74) opfordrede til vurdering af KABs rådgivning. En afstemning gav 6 stemmer for, 8 stemte hverken for eller imod og 103 stemmer stemte imod. **Forslaget blev ikke godkendt.**
6. **Forelæggelse af næste års budget til godkendelse:** Henning Jacobsen (KAB) fremlagde budgettet, der har et underskud på 2.902.000 kr. , hvoraf ejerlaugets andel er 525.439 kr. Derfor stiger de månedlige bidrag fra 1. januar 2015 med 8 kr. til ca. 2.061 kr. Gitte (85) spurgte, om vedligeholdelsesudgifterne ikke kunne sættes ned, når regnskabet for 2014 viste et overskud på 890.000 kr. Henning (KAB) svarede, at det ville ske, når renoveringen var afsluttet. Lars (137) sagde, at ejernes indestående i ejerforeningen ville være et problem ved salg og foreslog, at indestående over 1 mio. kr. blev udbetalt. Mikkel (126) syntes det var et godt forslag, og at det var vigtigt at ejerforeningen havde et dispositionsbeløb, for der skulle også betales til f.eks. dræn i 2015. Det blev besluttet at lade årets overskud på 162. 618 kr. blive i ejerforeningen. **Budgettet blev vedtaget.**
7. **Fastsættelse af bidrag til næste års fællesudgifter:** Bidrag til fællesudgifter er vedtaget under punkt 6.
8. **Valg af medlemmer til bestyrelsen:** Hans Henrik (89) og Trine (145) genopstillede op og blev valgt.
9. **Valg af suppleanter til bestyrelsen:** Erling Pedersen (85) og Ulla Martens (83) genopstillede og blev valgt.
10. **Valg af revisor:** Deloitte blev genvalgt.
11. **Eventuelt:** Louise (84) havde fået klarmeldt sit hus, men havde ikke set Ebbe Høyer, og var derfor usikker på hans opgave. Mikkel (126) svarede, at Sune fra Ole Jepsen klarmeldte huset, og så kontrollerede Ebbe Høyer det. Ejeren behøvede ikke at være til stede. Nete (95) og Helle (205) sagde, at afdragsordningen med 26.000 kr. om måneden i ni måneder ikke var nogen hjælp, for de skulle låne alle pengene til første afdrag. Det ville være bedre at betale alle pengene ved sidste afdrag. Susanne (55) foreslog en solidarisk ordning, så nogen betalte hele beløbet ved starten, og så kunne andre vente. Mikkel (126) lovede at undersøge, om det var muligt, men der skal være penge i kassen til at betale afdrag til Ole Jepsen, og ratene er lavet så alle tage i Cowboybyen er færdige ved sidste afdrag. Henrik (211) bekræftede, at hele byggeprojektet er færdigt 1. juli 2016. Ole (74) spurgte om bestyrelsen havde ændret holdning til ejernes mulighed for selv at lave tagene, og Mikkel (126) svarede, at det blev afgjort på bestyrelsesmødet torsdag den 10. Der udspandt sig en længere diskussion om tagene, som Mikkel (126) sluttede med at advare mod at grave grøften mellem ejere og lejere dybere.

Formand og dirigent Mikkel Høgh

