

Referat fra ordinær generalforsamling 25. april 2024 i Vejlbj Sognegård

Valg af dirigent.

Anja Olsen blev valgt enstemmigt, og kunne konstatere, at indkaldelse til generalforsamlingen er sendt ud den 11. april 2024. Generalforsamlingen er således lovlig. 10 ejendomme deltog med et samlet fordelingstal på 278 ud af 1000.

De fremmødte på generalforsamlingen underskrev fremmødeprotokol. (bilag 1)

Hugo Nielsen blev valgt til referent.

Bestyrelsens beretning

- a) Eva Ryberg læser bestyrelsens beretning op. (Bilag 2)
- b) Der blev snakket en del om vores lifte, som har kostet alt for meget pga. alt for mange vagtopkald (ca. 100.000 kr.). Enkelte ejere mente, at det kan have betydning, hvor man placerer ting i liften. Der var generel enighed om, at det er underligt, man ikke må flyttekasser, værktøj mm. i liften, og at liften for mange derfor ikke har megen værdi. At liften ikke tåler "ting" blev ikke nævnt, da der for 3-4 år siden skulle tages beslutning, om vi skulle have lifte. Det er underligt, at man ikke må køre fx 200 kg genstande i liften, når maxsvægt er 500 kg. Det blev også kommenteret, at liften knirker voldsomt. Montør har tidligere nævnt, at den er svær at smøre, fordi det er svært at komme til.
- c) Fra 1. januar 2024 har vi skiftet gartnerfirma til Buus. Dronningebuskene ovre ved gårdhavehusene er skåret helt ned/væk, så det ser meget nøgent ud. Det er nødvendigt en gang imellem at skære denne type buske ned.
- d) BRUG fællesområderne. Nu er der endnu større incitament til at bruge dem, da vi skal til at betale grundskyld på områderne - udover gartnerregningen til Buus. Husk Buus på, at rododendronerne skal gødes to gange/år.

2. Årsregnskab (Bilag 3) og status med påtegning af revisor

- a) Lars Jensen fra revisionsfirmaet Martinsen præsenterede regnskabet:
 - i. Tilgodehavender er steget 115.000 kr. pga. ændret indbetalingstidspunkt fra ejerne: tidligere var det ultimo måneden. Nu er det primo måneden. Det blev bemærket, at lejerne faktisk har "sparet en måned" på den måde, idet fx aprils betaling er rykket fra ultimo april til primo maj. Dette ændrede indbetalingstidspunkt har drillet for nogle ejere, hvorfor de er kommet til at betale to gange (først ultimo og et par dage senere primo, hvor de faktisk skulle have sprunget en måned over). Derfor er tilgodehavender steget 115.000 kr.
 - ii. Vedr. fælleslånet til lift, som ca. halvdelen af ejerne har del i, hvor den anden halvdel betalte deres del ved anskaffelse af liftene: Der er en udfordring i, at fælleslånet er et F1-lån, da renten på dette jo ændres årligt, hvorved de låntagende ejeres betaling (indeholdt i den

månedlige betaling til foreningen) bør justeres årligt.

- b) Regnskabet viser et resultat på kr. -369.453. Til sammenligning 2022: kr. - 61.728. 2023s store underskud skyldes hovedsageligt facaderenovering til 270 tkr.
- c) Generalforsamling godkender regnskabet på baggrund af revisors fremlæggelse.

3. Bestyrelsens forslag til budget for 2024

- a) Budgettet kunne ikke fremlægges, da revisor ikke havde det færdigt.

Indkomne forslag

Ny vedtægt – se bilag 4

Eva Ryberg orienterede om ændringen med den nye vedtægt og lagde især vægt på de afvigelser der er i forhold til normalvedtægt for ejerforeninger.

Vedtægtsændringen godkendes og generalforsamlingen godkendte Eva Ryberg til alene at tegne foreningen. Alle deltagere med et samlet fordelingstal på 278 (ud af 1000) stemte for, ingen stemte imod og ingen undlod af stemme.

Jævnføre nuværende vedtægt, skal der for at godkende ny vedtægt være minimum 2/3 af stemmeberettigede efter fordelingstal (667) der stemmer for, hvilket ikke var tilfældet. Forslaget vil derfor blive præsenteret på en ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage.

Mageskifte af kælderrum (skralderum) med Gårdhavehusenes varmerum

Der blev henvist til vedhæftede notat samt tegning og udkast til deklaration (bilag 5 a,b,c).

Eva Ryberg gennemgik notat og øvrige materiale og forklarede sagen

Forslaget godkendes efter afstemning. Alle deltagere med et samlet fordelingstal på 278 ud af 1000 stemte for, ingen stemte imod og ingen undlod af stemme. Samtidig godkendte generalforsamlingen Eva Ryberg til alene at tegne foreningen

Jævnføre nuværende vedtægt, skal der for at godkende ny vedtægt være minimum 2/3 af stemmeberettigede efter fordelingstal (667) der stemmer for, hvilket ikke var tilfældet. Forslaget vil derfor blive præsenteret på en ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage.

Regulering af bidrag til fællesudgifter

Bestyrelsen tilbage på grund af manglende budget. Forslaget genfremsættes på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Valg til bestyrelsen

- b) Bestyrelsen består af Allan Do, Anja Olsen, Eva Ryberg, Hugo Nielsen og Toni Hansen.
- c) Allan Do, Anja Olsen og Hugo Nielsen er på valg. Alle tre modtager genvalg.
- d) Ellen Eyde (nr 2, 1tv) vælges til suppleant. Der opfordres til deltagelse, da der godt kunne bruges flere en suppleant mere.

e) Valg af revisor: Bestyrelsen gives mandat til at vælge revisor.

Orientering fra FU (Fælles Udvalget) ved Anja Olsen

Ladestander er sat på stand by

FU har undersøgt mulighederne for at etablere en fælles lade station for enden af stamvejen. En lade station af den kapacitet vi skal bruge, vil komme til at koste hver blok 60.000 – 80.000 kr. Der er ny lovgivning om etablering af lade standere på offentlige parkeringspladser, en lovgivning der skal eksekveres i løbet af 2024 – Af disse to primære årsager har FU valgt at afvente markedet og tage emnet op i gen i løbet af 2025

Affaldsøer

FU opfordrer de enkelte blokke til få justeret deres behov for containere til affaldssortering. Når hver blok har styr på antallet af containere, ser vi om der er behov for udvidelse af vores affaldsskure – og igangsætter en fælles løsning, så vi både økonomisk for den mest fordelagtige løsning, men også løsninger der ligner hinanden, så det fortsat vil se pænt og ens ud.

Ny gartner: BUUS og robotplæneklipper

FU har efter en lang og grundig proces valgt at opsigte det mangeårige samarbejde med Kold og Nygaard – og indgået en 5-årig samarbejdsaftale med Buus.

Argumenterne for at vælge Buus er:

- De tænker meget grønt og arbejder hele tiden på at blive grønnere.
- Det virker til de er meget pro-aktive og samarbejdsvillige.
- De har et system hvor de tracker (GPS punkter) hvad de laver / hvor de er, så vi ikke på samme måde kommer til at opleve at der ikke bliver ryddet sne ved Blok 6 (f.eks).
- De laver en plejeplan, så vi kan følge hvad der sker de forskellige måneder.
- De er en stor organisation + er en mere moderne ledelse, hvilket også gør at de har flere ressourcer, hvilket gør det nemmere for os.
- Generelt bare et rigtig godt indtryk af dem

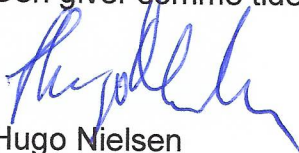
Vi har valgt at gå med robotplæneklippere, for at få en pænt klippet plæne uden støjgener, samtidig er det et mere grønt alternativ til "gammeldags" græsklipning. I tilbuddet er service, installation osv inkluderet (all inclusive). Vi betaler bare for robotterne, da det er billigere på den lange sigt end at de ejer dem (de er tjent ind indenfor et par år). Buus overvåger driften af robotterne. Robotterne er tyverisikret og GPS overvåget.

Ny fælles hjemmeside

Rammen til den nye "kantopark" hjemmeside er blevet færdig – hjemmesiden findes her: <https://kantoparken-risskov.dk/>. Eva er webmaster for blok 1.

Eventuelt

Ellen Eyde: Måske trænger faldstammen i nr 2 venstre side køkkenet til at blive rensset. Den giver somme tider "klukkende" lyde.



Hugo Nielsen
Referent



Anja Olsen
Dirigent

Bilag:

1. Fremmødeprotokol
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab
4. Forslag vedr. ny vedtægt
5. Mageskifte kælderrum.