



J.nr. 9100042

Referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen matr.nr.1 z Birkerød

mandag den 21. oktober 2019 kl. 17.00
på advokat Jane Hellers kontor.

Mødt var:

Lejl. nr. 1 – KS Birkerød Hovedgade 42 v/Aage Godt Carlsen, lejl. nr. 4 – Povl M. Kjøller, lejl. nr. 5 – Hanne Olsson, lejl. nr. 6 - Klaus Grastrup-Hansen, lejl. nr. 7 – Aneth Beatrice Hansen, lejl. nr. 8 – Nønne og Jørgen Ingvardson og lejl. nr. 9 – Bo Rasmussen. Desuden deltog administrator, advokat Jane Heller.

Ad dagsordenens pkt. 1:

Formanden Klaus Grastrup-Hansen bød velkommen, og indledte med at oplyse, at advokat Jane Heller har opsagt aftalen om administration af ejerforeningen. Jane Heller uddybede punktet, og oplyste, at ejendomsadministrationen ikke, således som de personalemæssige og økonomiske forhold, passer ind i advokatvirksomheden. Bl.a. er Jane Heller klar over, at hun ikke fortsat kan yde den samme service som hidtil.

Klaus Grastrup-Hansen foreslog herefter advokat Jane Heller som dirigent. Jane Heller blev enstemmigt valgt, og indledte generalforsamlingen med at konstatere, at den var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad dagsordenens pkt. 2:

Bestyrelsens årsberetning var udsendt til ejerforeningens medlemmer sammen med indkaldelsen. Der var ingen bemærkninger til beretningen.

Jane Heller gennemgik herefter det udsendte årsregnskab for året 2018/2019. Nønne Ingvardson stillede spørgsmål til fordelingen af viceværterens løn med 40% på vedligeholdelse af kælder og 60% på den øvrige vedligeholdelse af ejendommen. Revisor henviser til vedtægternes § 23, det er § 19 sidste afsnit, hvoraf det fremgår, at udgifterne fordeles med 80 % på ejerlejlighederne 1, 2 og 3 og 20% på ejerlejlighederne 4 – 9 og indenfor hver gruppe efter fordelingstal. Uklarheden i fordelingen drøftedes grundigt, og det konstateredes at fordelingen med 40/60% er sket i en årerække uden indsigelser og derfor må betragtes som en sædvane. Ændringer heri for fremtiden må ske ved fremsættelse af forslag til vedtagelse på en generalforsamling.

Nønne og Jørgen Ingvardson stillede endvidere spørgsmål ved udgiften til renovation på kr. 5.113, idet der på de enkelte ejeres ejendomsskattebilletter også er medtaget udgift til renovation. Det aftaltes, at Jane Heller undersøger indholdet af betalingerne hos Rudersdal Kommune.

Klaus Grastrup-Hansen oplyste, at indtil 1.1.2019 var hans udgifter til internettet og telefon blevet betalt af hans arbejdsgiver.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 3:

Det udsendte budget for perioden 1/7-19 – 30/6-20 blev herefter forelagt. Nønne og Jørgen Ingvardson foreslog at der hensættes kr. 35.000 til grundfond, således at fællesbidraget forhøjes med dette beløb. Der var ikke tilslutning hertil, spørgsmålet om opsparing vil indgå i et eventuelt fremtidigt rørprojekt.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 4:

Der var indkommet forslag fra Aneth B. Hansen om drøftelse af og beslutning om tilbud vedrørende udskiftning af vandrør jf. Sweco rapport af 27/6-2019. Bestyrelsen har ikke ønsket at fremsætte forslag om gennemførelse af dette arbejde på nuværende tidspunkt. Ifølge Swecos rapport er der tre muligheder for imødegåelse af utætheder i rørene. Den billige løsning er etablering af opsamlingsbakker og fugtfølere, således at man løbende kan holde øje med om, der skulle være utætheder, og så reparere, hvor de er. Samlet overslag kr. 300.000. Den dyreste løsning er udskiftning af vandledninger for boliger, bageri og Irma og øvrige lejemål med isolering og el-tracing med samlet overslag på kr. 2.100.000. En lidt billigere løsning er samme arbejde, men således at bageriets vandrør kobles sammen med beboelseslejemålene, hvorved den samlede rørlængde vil blive væsentlig kortere, og der vil herved spares kr. 550.000 dvs en overslagspris på kr. 1.550.000. Ifølge rapporten oplyser Sweco, at man påregner en generel holdbarhed af rørene på 30 – 40 år. Da ejendommen nu er 39 år gammel anførte flere, at der nu må planlægges en udskiftning af rørene, og når udgifterne hertil ligger klare, drøfte finansiering heraf. Advokat Jane Heller foreslog, at man retter henvendelse til Sweco, og anmoder om et foreløbigt projekt, som er egnet til indhentelse af tilbud, som grundlag for beslutning om det videre forløb. Bestyrelsen mener, at man skal se tiden an. Arbejdet vil være temmelig generende for butikkerne idet der skal lukkes for vandet i flere dage. Rørføringen er i øvrigt vanskelig på grund af den måde rørene ligger på loftet. Det aftaltes, at bestyrelsen nu vil revurdere de tre forslag i Sweco rapporten med henblik på et eventuelt tilbudsprojekt til forelæggelse på generalforsamlingen næste år.

Ad dagsordenens pkt. 5:

Klaus Grastrup-Hansen og Aage Godt Carlsen var på valg og villig til genvalg. Begge blev genvalgt og bestyrelsen består herefter af:

Klaus Grastrup-Hansen
Aage Godt Carlsen og
Povl Markus Kjøller

Ad dagsordenens pkt. 6:

Hanne Olsson blev genvalgt som suppleant.

Ad dagsordenens pkt. 7:


Albjerg Statsautoriseret revisionspartnerselskab blev genvalgt som revisor.

Ad dagsordenens pkt. 8:


Nønne Ingvardson opfordrede til, at der sendes mere information til ejerne til beslutninger om, hvad der sker i ejerforeningen og i ejendommen. Nønne Ingvardson forespurgte endvidere om de enkelte ejere må udskifte vinduer og døre, og det tilkendegaves, at det kan man godt, hvis de i enhver henseende har samme udseende som de nuværende. Bo Rasmussen påtager sig opgaven med implementering af den separerede renovation.

Generalforsamlingen hævet.

Birkerød, den 25. oktober 2019



Dirigent, administrator Jane Heller



Formand for bestyrelsen, Klaus
Grastrup-Hansen