

Ejerlaug Ellebæk 1. Generalforsamling referat.

Tirsdag d. 8. marts 2022. kl. 18.30, Idrætscenter Vest.

Der var 46 deltagere, heraf 37 stemmeberettigede

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetæller
3. Beretning om Ejerlaugets virksomhed
4. Indkomne forslag
5. Ændring af vedtægter vedr. optagelse af lån
6. Forelæggelse af det reviderede regnskab
7. Optagelse af lån
8. Forelæggelse af budget, fastsættelse af kontingent samt fastsættelse af beløb, der skal hensættes til vedligeholdelse af veje og stier
9. Valg til bestyrelsen
10. Valg af én revisor og én revisorsuppleantsuppleant
11. Eventuelt

Ad. 1 Valg af dirigent

Efter forslag fra bestyrelsen blev Moussa Maanaki valgt som dirigent.

Ad. 2 Valg af stemmetællere

Bent Møller og Carl Kristensen.

Ad 3. Beretning om Ejerlaugets virksomhed

Beretningen var skrevet af formand Niels Sparvath. Beretningen blev på mødet læst op af næstformand Philip Doolan.

Beretningen godkendt

Ad. 4 Indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag.

Ad. 5. Ændring af vedtægter vedr. optagelse af lån

Forslag til ændrede vedtægter er vedlagt indkaldelsen.

På generalforsamlingen den 7.9.2021 besluttede en énstemmig generalforsamling, at bestyrelsen til næste generalforsamling skulle præsentere vedtægtsændringer, der muliggør optagelse af lån til asfaltering og nye belægningssten på en række veje og stier i Ejerlaugets område.

Ændring af §8 – ændring markeret med gult

Dato for generalforsamlingen meddeles **senest ved udgangen af uge 2** (mod før inden udgangen af januar). Til den ordinære generalforsamling skal skriftlig indkaldelse finde sted med mindst 14 dages varsel ved fremsendelse af dagsorden.

§8: Ændringen godkendt af generalforsamlingen

Tilføjelse til §11

Ved optagelse af lån hæfter primært foreningen, subsidiært medlemmerne, for gælden. Den subsidiære hæftelse for medlemmerne er personlig og pro rata. At hæftelsen er pro rata betyder, at det enkelte medlem alene hæfter for en del af gælden i forhold til det samlede antal medlemmer (376 i alt), svarende til 1:376.

§11: Tilføjjelsen godkendt af generalforsamlingen

Ad. 6. Forelæggelse og godkendelse af det reviderede regnskab

Regnskab er vedlagt indkaldelsen.

Kommentarer:

Det drøftes om, der saltes for ofte. Det er bekymrende, at budgettet er overskredet i det omfang.

Krøyer Pedersen skriver, at der ikke er væsentlige fejl. Der spørges til, hvad væsentlig betyder, og om det betyder at der har været fejl i regnskabet eller med lovgivningen. Per fortæller, at der ikke været problemer, det er blot en standardbetegnelse.

Regnskabet er godkendt af generalforsamlingen.

Balancen er godkendt af generalforsamlingen.

Ad. 7. Optagelse af lån

Plan for afvikling af lån er vedlagt indkaldelsen. Planen er udarbejdet med afsæt i de tilbud, der er givet i start 2021. Bestyrelsen har haft asfalt- og belægningsarbejde i udbud hos flere entreprenørfirmaer

og foreslår, at generalforsamlingen jf. § 18 i vedtægterne godkender, at der kan optages et lån på op til 2.300.000 kr., så al asfalt- og belægningsarbejdet kan udføres på én gang. Det er hensigten, at lånet skal afdrages med 300.000 kr. om året i ca. 8 år. Generalforsamlingens godkendelse af lånoptagning kræver ændrede vedtægter jf. punkt 5.

Optagelse af lån kræver jf. § 18 i vedtægterne, at generalforsamlingen godkender det med mindst 3/4 af de afgivne stemmer.

Lånet skal sammen med de hensatte midler anvendes til fornyelse af asfalt og belægningssten på følgende veje og stier:

- H.C. Lumbyes Vej 1-15
- H.C. Lumbyes Vej 17-33
- Lange Müllers Vej 18-36
- Lange Müllers 2-16
- Lange Müllers Vej 1-15
- Lange Müllers Vej 17-31
- Laubsvej 2-16
- Laubsvej 18-32
- Laubsvej 34-48
- Laubsvej 52-70
- Laubsvej 72-90
- Laubsvej 92-110
- Griegsvej 71-89
- Griegsvej 51-69
- Griegsvej 1-19
- Griegsvej 21-45

og stier ejet af ejerlauget

Kommentarer:

Der stilles spørgsmål ved om vendepladsen på Griegsvej, ved nr. 47, 49 mv. Ikke også skal være med i tilbuddet. Det er beboernes opfattelse, at det er Ejerlaugets område.

Der er problemer med at fortovet på den kommunale del af Griegsvej. - Der blev på generalforsamlingen henvises til, at der kan gives et praj til kommunen.

En beboer gør opmærksom på, at bestyrelsen skal være opmærksom på at drøfte med entreprenøren, om underlaget synker, der hvor der er fjernet fjernvarmerør eller hvor der er fjernet træer. Eksempel på hvor der er problemer med at asfalten er sunket ved Griegsvej 71.

Der stilles spørgsmål ved om, der er tilstrækkelige midler afsat i reserve til otte år. - Bestyrelsen: Det er bestyrelsens opfattelse, at det er nok til at der kan reageres på uforudsete udgifter. Hvis det ikke er nok, kan der ændres på kontingentet eller der kan skæres i budgettet.

Der spørges til, om der kan være bedre lånevilkår ved en anden bank. Bestyrelsen: Har været i kontakt med flere banker og det er bestyrelsens overbevisning, at der ikke kan findes et bedre tilbud. Det er desuden bestyrelsens erfaring, at der ikke er mange banker, der vil give et lån til Ejerlaug.

Der stilles spørgsmål, om generalforsamlingen kan beslutte en maks. grænse for hvor høj en rente bestyrelsen må acceptere ifm. med lån. Generalforsamlingen drøfter emnet, men når frem til, at det ikke er muligt at fastsætte en grænse. Der appelleres til, at bestyrelsen handler fornuftigt og i overensstemmelse med budgettet.

Der er en debat om hvorvidt, der er flere grunde el. arealer som Ejerlauget kan sælge. Debatten går på om det kan øge de indestående midler. Flere påpeger dog, at der så vidt vides ikke er flere grunde og der gives udtryk for, at det ikke ønskes at fællesarealerne bliver mindre.

Der stilles forslag om at der i stedet for et lån, pålægges alle beboere at yde en engangsbetaling. Der er god debat om dette. På den ene side er det et ønske for, at der undgås at tage et lån og det menes ikke at beløbet vil være overskueligt for de fleste. På den anden side er der bekymring for, at ikke alle beboere i området kan betale det. Ligeledes kan der være utilfredshed med, at der skal betales et engangsbetøb, hvis man ikke har planer om at blive boende i området.

Resultat af afstemning:

3 ugyldige stemmer

3 nej

31 ja

Ad. 8. Forelæggelse af budget og fastsættelse af kontingent samt fastsættelse af, hvor stort et beløb, der skal hensættes til vedligeholdelse af veje og stier.

Budget er vedlagt indkaldelsen.

Der bliver spurgt til, om der kommer en udgift til udskiftning af rendestensbrønde. Det bliver afklaret, at der ikke er nogle planer om, at de skal udskiftes.

Budget er godkendt

Ad. 9. Valg af bestyrelse og suppleanter

Der skal vælges tre bestyrelsesmedlemmer for en toårig periode. Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

- Per Halgaard, modtager ikke valg
- Philip Doolan, modtager valg
- Kristina Päivinen Englev, modtager valg

Valg af 2 suppleanter for en etårig periode.

Philip Doolan og Kristina Päivinen Englev blev genvalgt.

Bo Jensen bliver valgt til bestyrelsen.

Moussa Maanaki bliver valgt til 1. suppleant.

Bent Møller bliver valgt til 2. suppleant.

Ad 10. Valg af én revisor og én revisorsuppleant

Der skal vælges en revisor for en to-årig periode og en revisorsuppleant for en et-årig periode.

- **Knud Erik Holm, Laubsvej 74 modtager genvalg som revisor**
- **Aase Nygaard, Laubsvej 28 modtager genvalg som revisorsuppleant**

11. Eventuelt

En beboer ønsker, at bøgetræer langs cykelstien ved Bachsvej, efterses og vurderes om de skal beskæres med henblik på sikkerhed for cyklisterne. Beboeren mener, at der ligger en del grene på stien.

En beboer gør opmærksom på, at gynger på piratlegepladsen trænger til at blive smurt, da de larmer.

Nogle beboere ønsker at lave en lille plads til et borde bænkesæt for enden af Bachsvej ved nr. 126 og 124. Evt. ny bæk på vægen ved Bachsvej.

Der er en fejl i nummer i nummereringen af paragrafferne i de vedtægter, der er vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen. Bestyrelsen lover, at det bliver rettet inden de nye vedtægter sendes til kommunen og inden de kommer på hjemmesiden.



Moussa Maanaki (dirigent)



Philip Doolan



Kristina Päivinen Englev



Per Halgaard



Allan Knudsen