

J.nr. 11391

**GENERALFORSAMLINGSREFERAT
FOR
E/F BADSTUEN**

Den 29.7.2015 kl. 11.30 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Badstuen, cvr.nr. 34496870, på Abildgårdsparken 8a, 3460 Birkerød.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Regnskab med påtegning af revisor
4. Valg af bestyrelse
5. Valg af revisor
6. Forslag for bestyrelsen
7. Eventuelt.

Fremmødt var – K/S Frederiksborgvej 5-7 (repræsenterende 2 lejligheder) og Ib Skals – ved fuldmagt – (repræsenterende 2 lejligheder) – jf. nedenstående oversigt.

Ad 1 - Valg af dirigent:

Advokat Steen Fosvig blev enstemmig valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede 4 modtagne indsigelser vedrørende afholdelse af generalforsamlingen. Disse var i det væsentlige enslydende. Indsigelserne vedrørte tidspunktet for afholdelse af generalforsamling, herunder som følge af en kutyme til afholdelse sidst på dagen samt manglende underskrift af bestyrelsen på årsrapporten.

Dirigenten bemærkede,

- at det fremgår af vedtægtens § 14, at generalforsamlingen skal afholdes inden udgangen af april,
- at det fremgår af vedtægtens § 16, stk. 1, at bestyrelsen indkalder skriftligt med 14 dages varsel,
- at det fremgår af vedtægtens § 16, stk. 2¹, at indkaldelsen skal angive tid og sted samt dagsorden.

Der fremlagdes indkaldelse af 9.7.2015 og denne opfylder ovennævnte krav.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og indkaldt.

Fuldmagter:

K/S Frederiksborgvej v/ Per Eriksen fremlagde fuldmagt fra Ib Skals.
Der fremlagdes ikke andre fuldmagter.

Dirigenten konstaterede herefter, at følgende var tilstede:

Lejl.nr.	Ejer		fordelingstal
1.	K/S Frederiksborgvej		17
3.	K/S Frederiksborgvej		38
8.	Ib Skals		4
10.	Ib Skals		5
I alt			64

På vegne af den samlede bestyrelse anførte Per Eriksen, at bestyrelsen for såvidt var enig i det uheldige i at afholde generalforsamlingen på det valgte tidspunkt, men der er behov for at få en ordinær generalforsamling afholdt i relation til at få et aktuelt referat af en generalforsamling, til brug for adgang til foreningens bankkonto. Banken har stillet krav om et aktuelt referat, der dokumenterer foreningens bestyrelsesforhold. Bestyrelsen har talt om, at der i løbet af efteråret kan afholdes et ejermøde i foreningen, hvis der er et ønske om det. Per Eriksen anførte, at bestyrelsen har valgt at tage en advokat med på generalforsamlingen og bedt vedkommende være dirigent og referent, som følge af de indsigelser, der er kommet, således at disse indvendinger kan behandles juridisk korrekt, også set i relation til seneste aflyste generalforsamling i april måned.

Ad 2 – Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år v/ Per Eriksen

Spørgsmål til bestyrelsen vedlagt indkaldelse, og:

- Maling opgang og udskiftning af dør... Elcom (cvr.nr. 32083323) har ejerforeningen kontraheret med – Elcom har os bekendt anvendt underleverandør til udførelsen.
- Ejerforeningen har ikke betalt for fejlen vedr. døren – der er betalt svarende til tilbuddet
- Murebier; udførelse, Elcom – der har været problemer med murebier hos kiropraktoren, og det er søgt løst, bl.a. ved sprøjtning – grunden til, at det ikke er endeligt afsluttet skyldes, at man lige vil afvente og se om problemet var løst – og dermed afvente den igangværende sommer. Forsikringsselskabet er ikke blevet involveret i denne sag, som følge af det skønnede begrænsede omfang.
- Varme, der er installeret nyt styresystem (33 t.kr.), da det gamle var gået i stykker, og ikke fungerede mere. Varmeforbruget er ikke steget – varmekonsumet var i 2013, 145 t.kr. og 133 t.kr. i 2014, så varmekonsumet er ikke steget men faldet, og det har bestyrelsen forholdt sig til.

Årsberetningen i øvrigt blev taget til efterretning

Ad 3 - Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse. v/Per Eriksen

Årsrapporten for perioden 1.1.2014 – 31.12.2014 blev fremlagt.

Spørgsmål til bestyrelsen vedlagt indkaldelse, og:

- De 170 t.kr... der henvises til aktiverne, hvor de samlede tilgodehavender på 176.842 kr. er specificeret og kommentar til nogle af posterne...
 - Tilgodehavende varme 2010+2011 på 9 t.kr. – det er Hanne og Alex Nielsen
 - Forudbetalinger på 48 t.kr. – det er til fjernvarmeværket
 - Fællesudgifter på 82 t.kr. – specificeres således:
 - Hanne og Alex Nielsen – 42 t.kr.
 - Jens Burø – 12 t.kr.
 - Peter Bertelsen – 26 t.kr.
 - Jette Højgaard – 2 t.kr.

Og den siddende bestyrelsen har besluttet, at dem der ikke betaler allersnarest – her vil der bliver gjort retsmæssige skridt ved advokathjælp til at få pengene inkasseret. Bestyrelsen har dog behov for at få indblik i bevægelser på bankkontoen efter den 1.1.2015.

Det blev oplyst, at forsikringsudgiften på 32 t.kr. vedrører TopDanmark.

Per Eriksen redegjorde for, at den manglende påtegning på regnskabet, idet dette skyldtes revisor ikke blev valgt ved seneste ordinære generalforsamling.

Regnskabet var underskrevet af den siddende bestyrelse.

Årsrapporten godkendtes enstemmig.

Ad 4 - Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Der skete genvalg, da der ikke var andre, der stillede op.

Bestyrelsen består herefter af:

Ib Skals, formand

Per Eriksen

Ole Gielstrup

Ad 5 - Valg af revisor.

Ingen blev foreslået eller valgt.

Ad 6 – Forslag fra bestyrelsen

Ingen

Ad 7 - Eventuelt:

Budgettet for 2015 blev gennemgået og vedtaget.

- 0

Der var fra Hanne og Alex og på vegne af en række andre beboer fremkommet nedenstående:

"Til bestyrelsen for Ejerforeningen Badstuen.

Som aftalt på mødet d. 30. april 2015 fremsendes diverse spørgsmål.

Generelt til regnskabet:

Maling af opgang nr. 5. Hvilket firma har udført opgaven. Navn og cvr. nr. ønskes.

Udskifning af dør i nr. 3. Hvilket firma har udført opgaven. Navn og CVR. nr. ønskes

Har ejerforeningen betalt for fejlen at forkert dør blev isat. Firmaet har ødelagt døren ved at sætte dørpumpe forkert i. Låsen som var en del af vores systemnøglesystem er forsvundet.

Murebier – Hvilket firma har udført opgaven. Navn og CVR. nr. ønskes. Hvad er overhovedet løst, det er grimt at se det gule skum som er sprøjtet på muren. Er vores forsikring ikke involveret i denne sag.

Varmeanlægget udgift på ca. 35.000 kr. hvad har vi fået for disse penge. Varmeforbruget er steget fra ca. 135.200 til 160.500 kr. i 2014. Har bestyrelsen forholdt sig til det.

Fordeling af varme.

Der er igen blevet kigget på varmeregnskab, idet alle beboere fortsat mener at fordelingen er forkert. Den nye fordelingsnøgle giver en meget ulige fordeling af varmeudgiften.

Hvorfor har kælderen et meget lavt varmeforbrug og derudover er det svært at forstå at stuen, bl.a. Kiropraktor har et lavt varmeforbrug. Dette burde ikke være muligt.

Til gengæld har alle lejlighederne, et meget højt varmeforbrug. Flere oplyser at de har forsøgt at spare en hel del på varmen, ved ikke at bruge flere radiatorer. Men alligevel, er varmeforbruget urimeligt højt.

Der er således brug for en detaljeret gennemgang af varmeregnskabet.

Installationer af ventilation til Pizzariet – Kopi af godkendelse fra Kommunen imødeses.

Udgifter til forsikringsselskab. Hvilket selskab har vi p.t.

Regnskabet underskrevet af bestyrelsen. Imødeses. I regnskabet mangler en note om hvem der skylder foreningen ca. 170.000 kr. pr. 31/12-2014.

I forbindelse med generalforsamling afholdes ønskes følgende punkter gennemgået:

Total gennemgang af varmeregnskab inkl. fordeling på den enkelte forbrugsnr. – Clorius Regnskab

Fremtiden:

*Der ønskes et mere overskueligt varmeregnskab. Så der er synlighed over varmekonsumet.
Det foreslås at alle får sat elektroniske målere op. Priser på opsætning af målere hos ISTA.
1 Stk måler til radiatorer koster 387,5 inklusiv montering.
1 Stk måler til vand koster 543,75 men ex. montering.
Og hvis vi får et samlet tilbud. Kommer prisen meget længere ned. Så de 2 priser er max. pris.*

Rep. Af hegn, så børn ikke falder i kælderskakten.

Låse på skurene skal gennemgås.

Varmeanlæg skal kigges efter.

Nu bestyrelsen har fordelt opgaverne, ønskes en liste ilf./mail liste over både beboere, bestyrelsen og administrator. Så vi har en lille chance for at vide hvor vi kan henvende os med forskellige ting vi nu har.”

Og ovenstående forhold.

En række af punkterne blev besvaret under punkt 2 og 3. De øvrige punkter:

1 – varmeregnskabet

Der er ikke nogen ny fordelingsnøgle. Fordelingsnøglen har været uændret siden 2010. Og på daværende tidspunkt blev dette gennemgået detaljeret og der har været en række redegørelser i den forbindelse:

- Forklaring fra ista af den 27/5 11 omkring varmeregnskabet
- Mail af den 16/6 11 fra Hanne og Alex Nielsen og med besvarelse af den 27/6 11 – og denne mail og besvarelse er sendt til alle beboer
- Brev af den 20/7 11 fra Hanne og Alex Nielsen til ista og med besvarelse fra istas side september 2011
- Brev af den 13/9 12 fra Advokatfirmaet Nielsen og Thomsen (vedr. teglværkets tidligere lejlighed) og med besvarelse af den 7/10 12

Redegørelserne blev kort gennemgået.

Den siddende bestyrelse er af den opfattelse, at der ikke henstår ubesvarede spørgsmål vedr. den måde, som varmeregnskabet er opgjort på. Ole Gielstrup (der selv driver et ejendomsadministrationsfirma) redegjorde for, at der anvendes sædvanlige principper for et varmeregnskab for en ejendom af den karakter, som ligger i ef badstuen, og det er ligeledes ista's opfattelse, jf. tidligere redegørelser.

På den baggrund finder den siddende bestyrelsen ikke, at der skal foretages yderligere omkring forholdet, og omkring et mere tilgængeligt varmeregnskab – det vil være fint, men her er ejerforeningen underlagt den måde, som ejendommen er skruet sammen på, samt den måde, som varmeservicefirmaet udarbejdet regnskab på – og den måde er i øvrigt sædvanligt i forhold til andre tilsvarende udbydere.

Og generelt omkring forbrug – så sker opgørelsen efter konkrete aflæsning foretaget af ista, og der hvor det ikke har været muligt at aflæse, så sker opgørelsen på grundlag af det skøn ud fra tidligere aflæsninger, som så senere reguleres ind ud fra konkret aflæsninger.

Bestyrelsen vil positivt se på forslaget om elektronisk måleraflæsning.

2 – Øvrige forhold fra ovenstående indlæg fra nogle af ejerne

- Byggetilladelsen vedr. pizzariet inkl. ventilationsanlægget blev fremlagt.
- Reparation af hegn til kælderskakt – det vil blive repareret
- Låse skure – de bliver gennemgået
- Gennemgang af varmeanlægget... her er bestyrelsen ikke klar over hvad konkret menes med det – så bestyrelsen vil søge at få en nærmere uddybning af punktet

Så er der blevet anmodet om en liste på fordeling af opgaverne i bestyrelsen... det er fremsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

- 0

Der var Intet andet at behandle.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

Dirigent:

Steen Fosvig