

År 2014, torsdag den 1. maj 2014, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Golf Residence I, på adressen Pionervej 2, 4. tv., Farum med følgende dagsorden:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.
3. Forelæggelse og godkendelse af det reviderede årsregnskab herunder beslutning om anvendelse af eventuelt overskud eller dækning af eventuelt underskud.
4. Indkomne forslag.

Bestyrelsen foreslår, at der vedtages en husorden i foreningen. Bestyrelsens udkast vedlægges nærværende indkaldelse.

Bestyrelsen foreslår, at administrator bemyndiges til at regulere aconto varme og aconto vand efter forbrug ved afslutning af henholdsvis varme- og vandregnskaber.

Bestyrelsen foreslår, at en del af foreningens overskud bruges til beplantning af den del af afgrænsningen langs golfbanen som ikke er blevet beplantet af kommunen/NCC. Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at arbejde videre med idéen.

5. Forelæggelse og godkendelse af endeligt budget for indeværende regnskabsår samt foreløbigt budget for følgende regnskabsår.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
Grundet foreningens ekstraordinære generalforsamling den 15. januar 2014, hvor ny bestyrelse blev valgt, udgår dette punkt af dagsordenen i 2014.
Bestyrelsen består af:

Formand Per Hvid	- på valg i 2016
Bestyrelsesmedlem Helle Bak	- på valg i 2016.
Bestyrelsesmedlem Kent Falck-Jensen	- på valg i 2016.
Bestyrelsesmedlem Peter Reinholdt	- på valg i 2015.
Bestyrelsesmedlem Lena Baden	- på valg i 2015.
Suppleant Bent Jørgensen	- på valg i 2015.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Repræsenteret var 13 ejere heraf 2 ved fuldmagt ud af 14 mulige. Efter fordelingstal var fremmødet på 1576 ud af 2220.

Ad 1)

René Christoffersen blev valgt til dirigent og Tina Albretsen Trantel som referent, begge fra ADVICE Ejendomsadministration a/s.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægternes § 6 var indkaldt lovligt og rettidigt. Endvidere overholdt generalforsamlingen også vedtægternes § 7, idet generalforsamlingen blev afholdt i maj måned.

Ad 2)

Formanden fik ordet.

Da det var NCC, som var bestyrelse i 2013, var der ingen beretning fra bestyrelsen.

Formand Per Hvid gav dog en stor tak til den uformelle "formand" i 2013 - Folmer Andersen, som der herefter var klapsalver til.

Derudover gjorde formanden opmærksom på, at alle i foreningen har hver deres holdning og at ingen i foreningen har vetoret.

Der var ingen kommentarer til beretningen, og denne blev herefter taget til efterretning.

Ad 3)

Dirigenten indledte med at konstatere, at regnskabsmaterialet ikke havde givet anledning til forbehold i årsrapporten, og der forelå således en ren revision.

Dirigenten gennemgik regnskabet med indtægter på kr. 307.221, udgifter på kr. 41.364 og et overskud på kr. 265.857.

Der blev spurgt til, om der kommer flere regninger fra NCC for 2013. Til dette oplyste dirigenten, at der muligvis kan komme regninger fra NCC, men så må det tages op til overvejelse, om foreningen skal betale for regningerne, idet foreningens regnskab for 2013 er afsluttet. Det formodes dog ikke, at der kommer flere regninger fra NCC til foreningen.

Der blev fremsat spørgsmål til foreningens forbrugsregnskaber. Spørgsmålene var ligeledes blevet fremsat overfor administrator inden generalforsamlingen, som derfor havde forberedt svarene hjemmefra, se under punkt 9, Eventuelt.

Der blev spurgt til om regningen fra DONG, som administrator modtog den 11. oktober 2013, er den eneste faktura foreningen har betalt til DONG, således at NCC har betalt strøm i 1. halvår 2013? Til dette oplyste dirigenten, at foreningen kun har modtaget denne ene regning fra DONG for perioden 12. juli - 31. december 2013.

Formanden meddelte i den forbindelse, at det efter oplysning fra DONG er konstateret, at det budgetterede elforbrug er sat for lavt. Oplysningen er først modtaget efter udsendelsen af budgettet.

Derefter gennemgik dirigenten balancen med aktiver og passiver på kr. 356.313. Egenkapitalen udgør kr. 265.857.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4)

Bestyrelsens forslag til husorden blev drøftet.

Det blev besluttet at ændre side 6 under punktet Vaskemaskiner og lign., således at opsætning af emhætter skal godkendes af bestyrelsen. Ny husorden vedlægges nærværende referat.

Husordenen blev herefter enstemmigt godkendt.

Bestyrelsens forslag om at give administrator bemyndigelse til at ændre aconto vand og varme blev drøftet. Der var inden generalforsamlingen blevet fremsendt spørgsmål til forslaget til administrator, som derfor havde forberedt svarene hjemmefra, se under punkt 9, Eventuelt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsens forslag om at bruge en del af overskuddet til beplantning blev drøftet.

Formanden oplyste, at bestyrelsen vurderer, at den ønskede beplantning maksimalt vil koste kr. 40.000,00.

Bestyrelsen blev bemyndiget til at arbejde videre med forslaget.

Når bestyrelsen har fundet ud af, hvad der præcis skal ske, vil bestyrelsen fremlægge dette for alle beboere for at få en endelig godkendelse fra alle ejere.

Per Hvid's forslag om at ændre vedtægterne blev trukket tilbage af Per Hvid.

Ad 5)

Dirigenten gennemgik budgettet for 2014, hvor der var budgetteret med indtægter på kr. 338.000, udgifter på 272.825 og et overskud på kr. 65.175, hvilket medfører en årlig stigning på ca. kr. 2.000,00 – 3.000,00 pr. lejlighed. Ændringen træder i kraft pr. 1. juni 2014.

I forbindelse med drøftelse af budgettet blev det vedtaget, at foreningens overskud altid skal hensættes til fremtidig vedligeholdelse.

Det blev drøftet hvilket grundlag Ista arbejder ud fra og om fordelingen af vand og varme skal laves om. Det blev besluttet at afvente det første vand- og varmeregnskab inden der foretages nogen ændringer. Administrator har efter generalforsamlingen fundet ud af, at Ista udarbejder fordelingsregnskaberne med baggrund i Bekendtgørelse nr. 891 af 09/10/1996 - Bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand og varme.

Der blev spurgt til, om posten til småanskaffelser ikke er for lille. Til dette oplyste formanden, at der med stor sandsynlighed er divergenser på samtlige poster eller at der vil komme udgifter, som ikke er nævnt på budgettet, da grundlaget for budgetteringen har været meget tyndt.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 6)

Punktet udgik, jf. dagsordenen.

Ad 7)

ADVICE Ejendomsadministration a/s blev genvalgt.

Ad 8)

Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn blev genvalgt.

Ad 9)

Dirigenten nævnte for god ordens skyld, at under eventuelt kan alt drøftes og intet kan vedtages.

Forinden generalforsamlingen var der blevet fremsat spørgsmål til forslaget om bemyndigelse til administrator om ændring af aconto vand og varme, som administrator besvarede således:

Bliver reguleringen af aconto vand og varme baseret på de aflæsninger, som Ista foretog i januar 2014?

De aflæsninger Ista foretog i januar måned var til brug for vandregnskabet for perioden 1. januar – 31. december 2013. Administrator har endnu ikke modtaget vandregnskabet fra Ista. Administrator har rykket for vandregnskabet flere gange.

Foretog Ista samtidig vand- og varnehovedmåler aflæsninger og hvis ikke, hvordan bliver fordeling af fælles vand- og varmeforbrug i så fald fastlagt.

Ista foretager ikke aflæsning af hovedmålerne men kun af målerne i de enkelte lejligheder. Administrator mener, at det var Folmer Andersen, som aflæste vandhovedmåleren. Administrator er ikke bekendt med, om der er opsat målere til måling af det fælles vand. Dette vil fremgå af vandregnskabet, når det er udarbejdet.

Hvornår udsendes forbrugsopgørelse til de enkelte beboere for henholdsvis vand og varme?

Vandregnskabet udsendes til beboerne, når administrator modtager dette fra Ista. Varmeregnskabet har først skæring pr. 31/5. Når der foreligger en årsopgørelse fra Farum Fjernvarme efter 31/5 fremsendes oplysninger omkring varmeforbruget samt beboernes indbetalte aconto beløb til Ista, som herefter udarbejder varmeregnskabet.

Bliver nye aconto forbrugsopkrævninger baseret på det foregående års forbrug for de enkelte lejligheder. Hvis det er tilfældet kræver det vel særlige skøn for de p.t. ubeboede lejligheder som må forventes solgt i løbet af 2014.

Hvis administrator skal regulere aconto indbetalinger til vand og varme, vil aconto beløbene blive baseret på det foregående års forbrug i de enkelte lejligheder.

Forinden generalforsamlingen var der blevet fremsat spørgsmål til foreningens forbrugsregnskaber, som administrator besvarede således:

Hvorfor er der ikke afregnet vand og varme for 2013 endnu? Hvorfor blev der ikke afregnet varme medio 2013?

Vand og varmeregnskaber skal have samme skæringsdato som forsyningsvirksomhederne har. Farum Fjernvarme har skæring 1/6 og Furesø Forsyning har skæring 1/1. På baggrund heraf har varmeregnskabet skæring 1/6 og vandregnskabet 1/1. Aftalen om udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber blev først indgået med Ista i efteråret 2013 og det blev derfor aftalt, at foreningens første varmeregnskab skulle dække 17 måneder – perioden 1. januar 2013 – 31. maj 2014. Foreningen har betalt varme til Farum Fjernvarme siden 22. december 2012. Varmeregnskabet for perioden 1. januar 2013 – 31. maj 2014 vil derfor indeholde opgørelser fra Farum Fjernvarme for perioden 22. december 2012 – 31. maj 2013 samt 1. juni 2013 – 31. maj 2014. Regnskabet vil ligeledes naturligvis indeholde indbetalte aconto beløb fra de enkelte ejere for samme periode. Aflæsningerne fra de enkelte ejeres indflytninger vil blive meddelt Ista.

Vandregnskabet for 2013 er endnu ikke modtaget fra Ista.

Forbrugsregnskaber skal udsendes senest 4 måneder efter skæring ELLER senest 3 måneder efter årsopgørelsen er modtaget fra forsyningsvirksomheden.

Det er ikke muligt at skønne de enkelte ejeres forbrug, da forbrug er meget individuelt.

Vil ejendomsskatterne blive opkrævet hos de enkelte ejere eller hos foreningen? Ejerne er ikke opkrævet ejendomsskat i 2014.

Foreningen er ikke opkrævet ejendomsskatter i 2014, så administrator har forhørt sig hos NCC om opkrævningerne er sendt til NCC. Ved generalforsamlingens afholdelse havde administrator ikke modtaget svar fra NCC. Hvis NCC er opkrævet ejendomsskatter, vil de enkelte ejere naturligvis blive opkrævet herfor i løbet af 2014.

Herefter kom der følgende indslag fra forsamlingen:

Det blev foreslået at opsætte tørrefaciliteter i kælderen. Der var ikke tilslutning hertil.

Det blev foreslået at ændre foreningens navn.

Til dette blev det oplyst, at en sådan ændring vil kræve enstemmighed i foreningen.

Der var ikke tilslutning hertil.

Der blev opfordret til at foreningen afholder alle mødeudgifter, kørselsudgifter m.v. i bestyrelsen.

Der blev spurgt til, om der kan købes cykelstativer til kælderens grundet pladsmangel. Idéen blev drøftet og det appelleredes til bestyrelsen at arbejde videre med dette.

Der blev spurgt til, om foreningen har fravalgt at få leveret reklamer. Til dette blev det oplyst, at der ikke er fravalgt noget. Morten Krak vil undersøge, hvorfor der ikke leveres reklamer.

Der blev spurgt til, hvorfor foreningens BBR-ejermeddelelse ikke stemmer overens med de tinglyste fordelingstal. ADVICE undersøger dette.

Formanden oplyste, at der er generalforsamling i grundejerforeningen den 15. maj 2014 kl. 19.30. Det blev besluttet, at Helle Bak og Per Hvid deltager i generalforsamlingen.

Der blev spurgt til, om der bliver opsat bænke på foreningens fællesarealer. Til dette oplyste formanden, at dette vil komme med i forslaget omkring beplantning. Derudover blev det oplyst, at NCC egentlig har pligt til at levere en bæk.

Der blev ytret ønske om at pigtråden på foreningens hegn tages ned. Bestyrelsen har undersøgt med golfklubben om dette kan lade sig gøre. Golfklubben er meget villig til at finde en løsning. Bestyrelsen arbejder videre med dette.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og sluttede generalforsamlingen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Generalforsamlingen slut kl. 21.15

Som dirigent:



René Christoffersen