

Christiansgave Grundejerlaug

Ordinær generalforsamling 23. marts 2017

Formanden Nils Thygesen bød velkommen og præsenterede resten af bestyrelsen.

1. Valg af dirigent

Til dirigent og referent valgtes advokat Nicholas Wantzin, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Ved opråb konstateredes det, at 45 huse ud af 53 var til stede, heraf 6 repræsenteret ved fuldmagt, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

I løbet af generalforsamlingen deltog yderligere 2 huse.

2. Beretning om grundejerlaugets virksomhed

Formanden aflagde på vegne af bestyrelsen beretningen, der er vedhæftet nærværende referat som **bilag 1**. Det blev af Henrik Villberg (nr. 39) supplerende oplyst, at man havde antaget en arkitekt til at opdatere et regelsæt, som regulerer de generelle facadeprincipper og retningslinjer/regler i forbindelse med udbygninger etc. Denne var i færd med at udarbejde 3D-tegninger for alle huse, præcisere monteringsprincipper for ovenlysvinduer, som resulterer i en designmanual for alle hustyper. Dermed ville det være nemmere for beboere, der ønskede at foretage ombygninger/istandsættelser. Endvidere ville det blive således fremadrettet, at de beboere, der ønsker at udføre ombygninger, skal betale foreningens tilknyttede arkitekt for at gennemgå og godkende de konkrete projekter. Henrik Villberg oplyste endvidere, at man ca. inden for et par måneder efter generalforsamlingen forventede, at arbejdet ville foreligge i udkast.

Formanden præciserede endvidere, at det var blevet anmeldt til SKAT, at der er blevet ansat en vicevært i 4 timer om ugen.

Der var herefter enkelte spørgsmål, som blev drøftet:

Bolig 41 forespurgte til de forskellige muligheder for ovenlysvinduer. Beboeren rejste problemstillingen om, at de ovenlysvinduer, der typisk kan fås, alene har en hældning på 3 %, mens hældningen skal være 5 %, for at vandet kan løbe af. Til dette blev det oplyst, at Velux nu havde udviklet et nyt fladt let buet vindue, som ville tilsikre vandafledning.

Formanden orienterede forsamlingen om problemerne med vandtemperaturen i koldt-vandsrørene og om årsagerne til dette. Det blev understreget, at der ikke for nærværende er konstateret egentlige problemer med tæring og slid i de bestående installationer henset til alderen på vandrørsinstallationerne havde passeret den tekniske levetid. Formanden oplyste i den forbindelse, at bestyrelsen nu har inddraget en rådgivende ingeniør med

vand og varme som speciale med henblik på at udarbejde et egentligt beslutningsgrundlag for at finde en løsning til at kunne nedbringe vandtemperaturen i koldtvandsrørene. Bestyrelsen vil indkalde til et fællesmøde senere på året, når der foreligger et egentligt beslutningsgrundlag.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at beretningen var godkendt.

3. **Forhandling og afstemning om indkomne forslag.**

Der var ingen forslag til behandling.

4. **Fremlæggelse af revideret årsregnskab**

Kasserer Dorte Carøe gennemgik årsrapporten og oplyste, at fyr og kedel var skyld i det underskud, der havde været i løbet af året.

Formanden oplyste supplerende, at der var 2 fyr, der skulle skiftes – formentlig inden for et par år, hvilket var i husrækken 40-49 og 14-23. Derefter ville man efter det for bestyrelsen oplyste have en varmforsyning de næste 20 år uden de store problemer. Mulighed for, at centralvarme skulle lægges på Strandvejen, var der ikke planer om for nuværende, så dette ville ikke ske foreløbig.

Der blev endvidere forespurgt til YouSee, herunder den årlige udgift, og bestyrelsen oplyste som svar på dette, at det var billigere at have en kollektiv aftale med YouSee med de ulemper, der var i den forbindelse, end at man hver især selv skulle indgå aftale med YouSee.

Årsrapporten kunne herefter konstateres godkendt.

5./6. **Fremlæggelse af budget/ Fastlæggelse af kontingent**

Formanden bemærkede inden gennemgangen af budgettet, at man havde haft et underskud på ca. kr.150.000 i 2016, som det fremgik af det reviderede årsregnskab, og at man budgetterede med et tilsvarende overskud i 2017 på ca. kr. 150.000, således at egenkapitalen var uforandret intakt.

Formanden gennemgik herefter budgettet og redegjorde for, at for, at man kunne holde egenkapitalen intakt samtidig med, at foreningen kunne svare de udgifter, den havde, så man sig nødsaget til at sætte kontingentet op for bolig 1-49 fra kr. 20.000 til kr. 26.000 om året, samt at der formentlig ville komme en regulering af opkrævningen for hovedhuset. Formanden oplyste, at forhøjelsen ikke var nok til at få budgettet til at hænge sammen som foreslået, men man så på, at man skulle genere indtægter på anden måde så som at tage et større gebyr for ejendomsmægler i forbindelse med mæglerforespørgsler etc.

Der blev begæret skriftlig afstemning vedrørende kontingentet.

Dirigenten kunne herefter konstatere af den skriftlige afstemning, at 30 stemte for en forhøjelse, 13 imod og ingen hverken for eller imod, hvorfor 43 af de tilstedeværende havde afgivet stemme.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at budgettet i øvrigt var godkendt.

7. Valg til bestyrelsen

Som kasserer for 2 år genvalgte Dorthe Carøe.

Som repræsentant for 2 år for række nr. 2 genvalgte Carsten Bo Pedersen (14-23)

Som repræsentant for 2 år for række nr. 4 genvalgte Mari-Ann Retz (nr. 40-49).

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

Næstformanden anbefalede på bestyrelsens vegne, at Knud Sjørup og Jørgen Hegelund blev genvalgt som henholdsvis revisor og revisorsuppleant.

Begge blev genvalgt uden modkandidater med klapsalver.

9. Eventuelt

Med hensyn til badebroen blev det oplyst, at denne ville blive sat op forventeligt 25. april 2017, og at det var et professionelt firma, som stod for opsætningen.

Foreningen har for nuværende 2 solide trapper og 1 dårlig trappe til broen.

Der var herefter en debat om muligheden for at opsætte en ekstra trappe midt på broen, og det blev drøftet på generalforsamlingen, at bestyrelsen foranlediger, at der blev sat en trappe op også midt på badebroen med nedgang til revlen og med gelænder i begge sider.

Hjertestarter blev der forespurgt til, og det blev oplyst, at man havde en ansøgning hos Tryg Fonden, og der kunne forventes svar inden for 2-3 måneder. Såfremt man fik afslag, ville man søge på ny.


Der blev endvidere opfordret til, at der blev opsat flere skilte om privat parkering ved p-pladserne.

Endelig opfordrede formanden endvidere til, at man tjekkede nabohjælpsordningen for at undgå indbrud i foreningen, hvilket man også havde gjort ved at sikre Fuglevangsstien.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 18.40.

Som dirigent og referent:



Nicholas Wantzin

Som formand:



Nils Thygesen

Som sekretær:



Carsen Boe Pedersen