

Referat af ordinær generalforsamling

i

E/F Morelhaven

Den 24. september 2020 blev der afholdt generalforsamling i E/F Morelhaven i lokaler hos Østsjællandss Bridge Center, Tigervej 14, 4600 Køge.

61 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 45 ved skriftlig fuldmagt.

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
 3. Forelæggelse af årsrapport 2019 med revisors påtegning til godkendelse.
 4. Forelæggelse af budget for 2020 til godkendelse.
 5. Valg af bestyrelsesformand.
 6. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer.
 7. Valg af suppleanter for bestyrelsen
 8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
 9. Valg af administrator.
 10. Behandling af indkomne forslag.
 - a) Forslag om vedtægtsændring vedr. valg af administrator (vælges fremover af bestyrelsen)
 - b) Forslag om mulighed for at bygge større terrasser (3x6 meter)
 11. Eventuelt.
-

1. Valg af dirigent og referent

Foreningens konstituerede formand, Bjørn Johansen, bød velkommen til alle.

Advokat Hans Christian Færch fra ADVODAN blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med det i vedtægternes § 7 nævnte varsel på mindst 4 uger, og at indkaldelsen angav tid, sted og behørig dagsorden. Dirigenten gjorde rede for, at den sene afholdelse i september selvsagt var en konsekvens af corona og det i foråret gældende forsamlingsforbud, hvorfor generalforsamlingen måtte anses for lovlig indvarslet og beslutningsdygtig. Der var ingen indsigelser hertil.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Bjørn Johansen aflagde bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Der henvises til beretningen, som er vedlagt som et bilag til dette referat.

I forlængelse heraf gav flere udtryk for frustration over problemerne med den uigennemsigtige afregning af vandforbrug med håb om, at det blev bedre og mere overskueligt næste gang.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport 2019 med revisors påtegning til godkendelse.

Dirigenten gennemgik årsregnskab 2019 udarbejdet af foreningens revisor, Addere Revision, som viste et underskud på 469.055, der primært skyldtes at udgifterne til ordinær reparation og vedligeholdelse havde været højere end budgetteret

Stigestrengeprojektet havde beløbet sig til kr. 1.333.845 og var dækket af henlæggelserne.

Balancen blev gennemgået, hvoraf det bl.a. fremgik at reserverne (til vedligeholdelse) pr. 31/12 2019 var faldet til kr. 3.276.298 mod kr. 4.372.980 året før.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af budget for 2020 til godkendelse.

Bestyrelsens budgetforslag for 2020 med uændret fællesudgift blev enstemmigt vedtaget.

Det blev bemærket, at udgifterne i 2020 til dels ny renovationsløsning samt nye elevatorer (vedtaget på ekstraordinære generalforsamling) ville gøre et godt indhug i reserverene/den likvide beholdning.

Bjørn Johansen forklarede, at eftersom stigestrengsprojektet havde kunnet gennemføres til en pris på ca. 1,3 mio. kr. som var væsentligt lavere end erstatningsbeløbet på kr. 2,6 mio. ville "overskuddet" blive brugt til at reducere lånebehovet/egenfinansiering til det igangværende projekt med udskiftning af elevatorer. Nærmere information herom ville følge fra Cubus ved projektafslutning.

5. Valg af bestyrelsesformand.

Foreningens konstituerede formand, Bjørn Johansen - Morelhaven 73, blev ved akklamation valgt for perioden 2020 til 2021.

6. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Ved akklamation fik den øvrige del af bestyrelsen følgende sammensætning:

Johna Jakobsen	Morelhaven 36	(2020-2022)
Heidi Thorsen	Morelhaven 1	(2020-2022)
Anders Bank Melgaard	Morelhaven 64	(2020-2021)
Asger Fogemann Holm	Morelhaven 3	(2020-2021)

7. Valg af suppleanter for bestyrelsen.

Som suppleanter blev valgt:

Maja Roesen	Morelhaven 44	(2020-2021)
Jan Thorsson	Morelhaven 24	(2020-2021)

8. Valg af revisor

Foreningens revisor, Addere Revision, blev genvalgt.

9. Valg af administrator

Bjørn Johansen forklarede, at bestyrelsen foreslog ADVODAN som ny administrator for ejerforeningen, da bestyrelsen over en længere periode havde haft en længere række udfordringer med Cubus, som havde kostet mange kræfter internt.

ADVODAN blev foreslået, da man havde fået selskabet anbefalet, herunder fra naboforeningen E/F Blom-mehaven, og eftersom udgiften til administration ikke ville blive højere grundet administratorskiftet. Det blev spurgt til, hvornår administratorskiftet i givet fald ville finde sted, hvortil forventningen var pr. årsskiftet, men at nærmere information ville følge.

Forslaget blev bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

10. Behandling af indkomne forslag:

a) Forslag om vedtægtsændring vedr. valg af administrator

Bjørn Johansen forklarede, at baggrunden for forslaget om at det fremover var *bestyrelsen* og ikke *generalforsamlingen* som valgte administrator var den, at det i løbet af driftsåret reelt alene var bestyrelsen der kunne vurdere om samarbejdet med administrator fungerede tilfredsstillende. Det var derfor naturligt at bestyrelsen kunne opsig og vælge ny administrator ligesom det gjorde sig gældende for valg af andre leverandører.

Dirigentens tilføjelse om konsekvensrettelser af vedtægter:

Pkt. 6.5, litra a)	"Valg af administrator" - udgår som et fast punkt i dagsordenen for den ordinære generalforsamling
Pkt. 12.1	"Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling"- udgår.
Pkt. 12.2	"Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 6 mdr. til den 1. i en måned". Udgår herunder da en ejerforenings aftale med en professionel administrator jf. forbrugerftaleloven anses for en "forbrugerftale", der kan opsiges med 3 mdr. varsel.

Dirigenten tilkendegav indledningsvis, at der *ikke* var et tilstrækkeligt stort fremmøde til *endeligt* at kunne vedtage forslaget om en vedtægtsændring.

Hvis det nævnte forslag imidlertid kunne opnå tilslutning fra mindst 75 % efter såvel antal som efter fordelingstal, så kunne forslagene foreløbigt vedtages for at blive genbehandlet på en ekstraordinær generalforsamling inden for 4 uger, hvor det kunne vedtages med 75 % majoritet - uanset antallet af fremmødte.

Forslaget blev bragt til afstemning og enstemmigt *foreløbigt* vedtaget.

b) Forslag om mulighed for at bygge større terrasse (3x6 meter)

Asger Fogemann Holm motiverede for det udsendte forslag om, at det fremover blev muligt for ejere af stuelejligheder at opføre eller udvide eksisterende terrasser i størrelsen 3 x 6 meter - i stedet for de nuværende retningslinjer som sagde 3 x 3 meter. Det blev forklaret, at udvidelsen forsat skulle overholde de nugældende regler om samme materiale- og farvevalg foruden der skulle være mulighed for at forlænge med rionet og efeu, således der blev opretholdt en ensartethed. Som nu skulle man forsat ansøge bestyrelsen om tilladelse, sådan at bestyrelsen (og TLH) i den forbindelse kunne vurdere, om der var særlige "lokale forhold" der skulle tages hensyn til.

Forslaget gav anledning til en kort og livlig drøftelse.

Det blev blandt andet nævnt, at der godt kunne stilles spørgsmålstejn ved, om det var i orden, at nogle medlemmer (stuelejligheder) inddrog en yderligere del af et fællesareal *uden* betaling til E/F, når alle betalte ejendomskat for grunden.

Andre nævnte at de ikke så problemet herved, da f.eks. nogle medlemmer på anden sal også havde en slags "privat repos", selvom der teknisk set nok var tale om fællesareal. Ligesom alle også betalte til elevatordrift, selvom elevatorer havde størst brugsværdi for dem øverst.

Dirigenten præciserede, at forslaget kunne vedtages med simpelt flertal, da vedtægtens § 20.9 forudsatte at *bestyrelsen* havde mandat til at give godkendelse til, at medlemmerne kunne etablere altan eller terrasse, og at forslaget derfor havde karakter nogle bindende retningslinjer, som bestyrelsen skulle navigere efter, hvis det blev vedtaget.

Forslaget blev bragt til stemning og vedtaget:

For forslaget stemte 47

Mod forslaget stemte 14

11. Eventuelt

Ejeren af Morelhaven 47 blev udtrukket som vinder af konkurrencen "tip en 13'er" gennemført på den seneste generalforsamling og modtog et gavekort til en brunch.

Bjørn Johansen nævnte, at nyttehaverne ikke fungerede optimalt, og bestyrelsen ville overveje, hvordan det kunne gøres bedre og også gerne modtog forslag fra medlemmerne til forbedringer/tiltag, hvis nyttehaverne skulle bevares som et aktiv.

Det blev nævnt, at der ikke længere kom vinduespudder, da bestyrelsen havde valgt ikke at fortsætte med ordningen.

Der blev talt om, at der evt. skulle være øget fokus på, hvordan affaldet blev sorteret og hvorhenne, når den ny affaldsordning blev taget i brug.

Emnet om den uigennemtsigtige vandafregning blev igen drøftet, herunder med forslag om at bestyrelsen evt. fik en revisor eller lignende til at gennemgå det mere nøje – hvis der igen var et morrads.

Bestyrelsen fik ros for et godt stykke arbejde og for, at informationsniveauet var højt, herunder på Facebook. Bestyrelsen nævnte, at den overvejede, om man skulle lave en velkomstbrochure til nye beboere.

Dagsordenen var herefter udtømt, og Bjørn Johansen takkede for fremmødet og for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet.

Som dirigent og referent:

Som bestyrelsesformand:

Hans Christian Færch

Bjørn Johansen