

EJERFORENINGEN HAMMERSHUSE

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

LØRDAG DEN 16. APRIL 2011 KL. 12.30

PÅ ADRESSEN HAMMERSHUSE, LANGEBJERGVEJ – CENTERBYGNING – SANDVIG –
ALLINGE – BORNHOLM

Ad 1.

Formand Jakob Pedersen bød velkommen til den ordinære generalforsamling. Som dirigent blev Revisor Johnny Poulsen valgt. Dirigenten konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt varslet, hvilket forsamlingen kunne godkende.

Som referent og stemmetæller valgtes Administrator Peter Drejer

Fremmødt var:

Lejlighederne 1 til 11, 12, 13, 14, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 51, 53, 54, 55. (47 stemmer)

Fraværende med afbud og afgivet fuldmagt: 15, 20. (2 stemmer)

Fraværende med afbud:

Lejlighederne 19. (1 stemme)

Ej fremmødt var:

Lejlighederne 18, 30, 45. (3 stemmer)

Øvrige fremmødte var:

Johnny Poulsen, Nexø Revision A/S og Peter Drejer, Bornholms Forvaltning ApS.

Ad 2.

Formand Jakob Pedersen fremlagde bestyrelsens beretning og redegjorde for bestyrelsens arbejde siden valget i november.

Første opgave var at forhandle en aftale på plads med Vicevært Johnny Hvid gældende for 2011. En opgave som viste sig at være sværere end antaget, idet der var mange ting der skulle falde plads - bl.a. hensyn til fagforening m.v.

Ejerforeningen har frit overtaget en maskinpark af stor værdi fra Folkeferie.dk, men ved ejerskifte skal der ske syn og i den forbindelse var traktoren blevet afmeldt idet det var for kostbart at syne den. Det havde medført, at det var nødvendigt at flytte Containerpladsen op på området da der ikke længere må køres på offentlig vej med traktoren. Traileren er blevet renoveret og synet og er nu i god stand.

Renovation er fra 1. april overgået til sommerhus renovation hvilket er væsentlig dyrere end den tidligere erhvervstømning som Vicevært Johnny Hvid har stået for. Dog er det stadig Johnny Hvid der samler affald ind fra pladsen og kører det til

Containerpladsen. Bestyrelsen vil forsøge at finde en ordning med renovationsselskabet, således at det bliver muligt at få afhentet affald direkte ved husene. Herudover vil der være behov for anden renovation så som Papir og glas.

Bestyrelsen havde udarbejdet en husorden som alle har fået tilsendt sammen med indkaldelsen til denne generalforsamling.

Legepladsen var blevet gennemgået og her havde det vist sig at den ikke var sikker nok i forhold til de regler der er gældende i dag. Bestyrelsen har udarbejdet forslag til fremtidig legeplads, som forsamlingen senere skal tage stilling til.

Cecilie Georg Jensen havde udarbejdet ideer til hvordan området kunne forskønnes.

Depot rum var blevet fordelt og liste ligeledes fremsendt til alle ejere.

Herudover havde bestyrelsen for første gang arrangeret generalforsamling.

Endelig blev det oplyst, at der skulle være pærer, sikringer og batterier i alle lejligheder fremover i henhold til udlejningsaftale med Danland.

Efter nogle få kommentarer blev bestyrelsens beretning enstemmigt godkendt.

Ad 3.

Revisor Johnny Poulsen fremlagde årsregnskab 2010.

Efterfølgende blev bestyrelsen spurgt om der var indhentet tilbud på administration fra anden side.

Bestyrelsens havde ikke haft behov for dette, ligesom Søren Møller-Damgaard kunne bekræfte, at nuværende tilbud var konkurrencedygtigt i forhold til andre tilbud de havde indhentet ved opstart af ejerforeningen.

Herefter blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 4.

Revisor Johnny Poulsen bemærkede, at budget 2011 var identisk med det budget som blev godkendt på den ekstraordinære generalforsamling 26. november 2010

Søren Møller-Damgaard gjorde opmærksom på, at udgiften til fælles el i 2011 formentlig ville være større idet der var tvivl om opgørelsen af denne for 2010.

Det blev præciseret, at omkostningen kr. 50.000 ikke har noget med Centerbygningen at gøre, men alene er omkostninger knyttet til de funktioner viceværten udfører.

Herudover blev det kort drøftet mulighederne for en plan for fremtidig renovering, ligesom størrelsen på henlæggelsen skulle afstemmes med behov. Her mente enkelte at der ikke skulle henlægges særlig meget og andre mente beløbet var meget lille, da det skulle sættes i forhold til at der er en stor bygningsmasse med 53 lejligheder.

Budget blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad 5.

Revisor Johnny Poulsen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen var valgt på den ekstra ordinære generalforsamling i november og de her var valgt for et år. Så hvis ikke der var indvendinger hertil betragtes den nuværende bestyrelse for først at være på valg ved næste ordinære generalforsamling.

Der var ingen indvendinger og den nuværende bestyrelsen forsætter derfor.

Ad 6.

Revisor Johnny Poulsen kunne her konstatere det samme som i Ad 5. Således forsætter suppleanterne også til næste ordinære generalforsamling.

Der var ingen indvendinger og de nuværende suppleanter forsætter derfor.

Ad 7.

Nexø Revision A/S blev valgt som revisor.

Ad 8.

a)

Formand Jakob Pedersen fremlagde bestyrelsens første forslag.

Søren Møller-Damgaard havde rejst tvivl om det kunne gennemføres uden vedtægtsændring i den form det var forelagt, og hvis bestyrelsen fastholdt forslaget burde det være betinget af efterfølgende godkendelse af foreningens advokat.

Efter en kortvarig drøftelse lod bestyrelsen forslaget falde.

b)

Formand Jakob Pedersen fremlagde bestyrelsens andet forslag og redegjorde for de to muligheder som bestyrelsen synes der var.

Bestyrelsen var i tvivl om det var muligt at få tilladelse til opførelsen af en sponsorlegeplads fra INDU, ligesom det var en noget større udgift end at renovere den nuværende legeplads.

Dog blev det bemærket at INDU ville stå for ansøgninger m.v., ligesom de efter en opførelse ville have tilsynet med pladsen uden beregning.

Der var en kort drøftelse omkring muligheden for opførelsen af en naturlegeplads og om den kunne opføres til en lavere pris end INDU legepladsen.

Søren Møller-Damgaard havde fra lignende sager den opfattelse af at INDU legeplads ikke var specielt dyrere end andre produkter på markedet og at en naturlegeplads ikke ville kunne opføres billigere.

Debatten blev hurtigt rettet mod muligheden for at renovere den eksisterende legeplads således at den kan leve op til nutidens krav.

Søren Møller-Damgaard oplyste, at Folkeferie.dk gerne vil sponsorere en hoppepude til max. kr. 30.000 da de af hensyn til udlejning gerne ser at der forsat er en legeplads.

Herefter var der en debat omkring støj fra pumpe til hoppepude og forskellige forslag til at løse dette.

Til sidst blev forslag 2 vedtaget. Herudover blev det vedtaget, at tovbane istandsættes for et beløb på max. kr. 3.000.

Beløbet til istandsættelse tages fra henlæggelsen.

Bestyrelsen bemyndiges herudover til eventuelt at indgå aftale med Folkeferie.dk omkring en hoppepude.

c)

Formand Jakob Pedersen fremlagde bestyrelsens tredje forslag og uden nogen nævneværdig debat blev forslag 1 vedtaget.

Af hensyn til tilrejsende blev forslag **e)** behandlet før forslag **d)**

d)

Lars Marcher fremlagde bestyrelsens fjerde forslag.

Folkeferie.dk har stået for og betalt TV signal indtil den første ordinære generalforsamling og bestyrelsen havde undersøgt flere forskellige muligheder.

Hoist som hidtil har leveret TV signal vil godt forsætte samarbejdet på uændrede vilkår.

Dog var bestyrelsen i ugen op til generalforsamlingen, af det lokale Servicecenter, blevet gjort opmærksom på, at en opgradering af anlægget til brug fra 2012 ville beløbe sig til kr. 106.000.

Herefter var der debat om emnet og drøftelser for mulighed for at se TV via Internet, og tvivl om det kunne lade sig gøre, idet der ikke er nedlagt fibernet i området.

Til sidst blev bestyrelsen bemyndiget til at finde en brugbar løsning, evt. via Hoist, og det blev vedtaget, at omkostningerne hertil skulle opkræves hos den enkelte fordelt efter antal lejligheder.

e)

Gunnar Larsen fremlagde sit forslag, og var også indstillet på at dække de omkostninger en ændring af fordelingstallet ville medføre til landmåler.

Søren Møller-Damgaard havde ikke noget imod en eventuel ændring, men en ændring ville også skulle gælde lejlighed 46 og 48, som ligeledes har kælder indregnet i fordelingstallet.

Lars Marcher ville ikke tilslutte sig forslaget, da fordelingstallet var kendt på købstidspunktet.

Endvidere kunne han fremlægge en kendelse fra landsretten som fastslog at ændring af fordelingstal kun kan ske med 100 % tilslutning.

Gunnar Larsen kunne herefter lade forslaget falde.

Ad 9.

Under eventuelt blev følgende punkter drøftet:

Drøftelse om muligheder for vandmåler i den enkelte lejlighed for at spare på vandet og for at opfordre til vandsparende installationer.

Det skulle tidligere været undersøgt og koste ca. kr. 150.000 for samtlige 53 lejligheder.

Det kræver dog en vedtægtsændring, da det fremgår at vand fordeles efter fordelingstal.

Forslag til Husorden. Dette punkt henføres til beboermøde efter generalforsamling.

Drøftelse af renovation på sigt.

Drøftelse af vicevært efter 2011.

Drøftelser om varmestyring for den enkelte lejlighed Her var der en ejer som på eget initiativ var ved at finde en løsning, som efterfølgende kunne komme andre til gode uden beregning.

Den ordinære generalforsamling kunne herefter afsluttes.

Dirigent
Revisor Johnny Poulsen