

Referat af ordinær generalforsamling

Torsdag den 30. juni 2022 kl. 19.00 i gildesalen under nr. 21.

Dagsorden iht. Vedtægter

1. Valg af dirigent og referent

Poul Henrik Jessen blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen er indkaldt rettidigt, og afholdes i henhold til de nye vedtægter.
Som referent blev valgt Uffe Agerskov.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Ejerforeningens formand, Jan D. Hansen fremlagde beretning om det forløbne år.
Der henvises til beretningen:

Årsberetning for 2021

Jonas Hein og Uffe Agerskov blev valgt for en periode på 2 år på generalforsamlingen den 24. juni 2021.

Der blev valgt 2 suppleanter, Poul Henrik Jessen og Casper Christensen, som stort set har deltaget aktivt samtlige bestyrelsesmøder.

Konstitueringen af bestyrelsen:

Formand: Jan Hansen

Næstformand: Jonas Hein

Kasserer: Gert Thomsen

Sekretær: Per Krogager

Sekretær Uffe Agerskov

Bestyrelsen har været samlet til de månedlige bestyrelsesmøder (- juli). Endvidere har der været en del arbejds møder for 2 eller 3 bestyrelsesmedlemmer for at få løst tilbagevendende eller akutte opgaver, som vi ikke kan undgå opstår mellem møderne.

Vi har behandlet følgende emner, som vi for nærværende betragter som afsluttede:

- Etablering af fortov/cykelsti mellem havesiden på Stjernevej og Petersmindevej.
- Matrikelsammenlægning (Mageskifte) i forbindelse med udførelse af cykelsti ved Petersmindevej
- Ændring af vedtægterne som følge af ny lovgivning
- Montering af rottespær

- Etablering af jordforbindelse til el-systemet i lejlighederne
- Ny port med nøgleboks til affaldsskur

Endvidere har vi bl.a. drøftet følgende emner, der fortsat arbejdes på:

- Løbende sager
- Administration af GDPR-reglerne
- Renovering af opgange
- Gennemgribende "renovering" af foreningens hjemmeside. (www.stjernevej.dk)
- Udskiftning af lysinstallationer i opgange og kældergange. Samarbejde med Haveudvalget. Nedsat på generalforsamlingen 2019. En havearkitekt har lavet et forslag til indretningen på Stjernevej. Dette er dog sat i midlertidig bero,
- Etablering af mulighed for opladning af el-biler på Stjernenej.
- Muligvis etablering af flere p-pladser.
- Strømpeforing af faldstammer – vil ikke blive gennemført. I stedet vil defekte faldstammer blive skiftet.
- Forespørgsel på en yderligere antenne på taget – forespørgslen blev trukket tilbage. I forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet har revisor haft kontakt til SKAT vedr. mulig beskatning af lejeindtægten. SKAT har besluttet, at ejerne - ikke ejerforeningen - er skattepligtig af indtægten.
- COVID-19 restriktioner
- Forbedring af forhold i gildesal
- Klimainvesteringer, det besluttes at få rådgivning fra Rambøll

Ejernes renovering af lejlighederne

Bestyrelsen og viceværten skal informeres om alle renoveringer, der medfører indgreb i bygningens vægge eller etageadskillelse - inden renoveringen sættes i gang. Dette gælder f.eks. i forbindelse med renovering af badeværelset og køkken.

Der er flere årsager til dette krav. Vi har bl.a. oplevet, at der er trængt vand ned i underliggende lejligheder og kælderarealer, som følge af forkert udførte arbejdsprocesser.

På grund af mange skader på de vandrette dele af faldstammerne i køkkenerne i opgangene 1, 3 og 5 har forsikringsselskabet forhøjet ejerforeningens selvrisko på skader på skjulte rør fra kr. 3.970 til kr. 20.000 pr. skade, og fordoblet vores selvrisko på andre skader.

Vi kan løse problemet med de vandrette faldstammer for ca. kr. 4.000 pr. stk. - hvis vi bliver orienteret inden udskiftningen af køkkenet foretages.

Det er principielt muligt og lovligt, at vælte en bærende væg mellem 2 rum. Men hvis dette sker uden understøttelse af loftet, er der risiko for at bygningen sætter sig i større eller mindre omfang.

Disse skader vil ikke være dækket af foreningens forsikring, og måske heller ikke egen ansvarsforsikring, såfremt det sker i strid med danske love og bygningsreglementets regler.

Stjernevej 15, kld.

7100 Vejle

For ejerforeningen handler det om at sikre bygningernes værdi, og gyldigheden af ejendomsforsikringerne.

Informationen herover skal betragtes som en hjælp - ikke en politiopgave.

Skriv gerne til bestyrelsen på stjerneparken@outlook.dk hvis der er noget, du synes, vi skal vide eller der er noget du gerne vil have svar på. Der skal søges tilladelse hos kommunen til nogle ændringsprojekter.

Ellers er det naturligvis også muligt at træffe bestyrelsen den 2. onsdag i måneden. (Dog ikke i juli måned).

Monteringen af et "VAND-STOP" på vand-stikledningerne til Stjernevej giver os dels mulighed for at undgå kæmpe vandregninger og renoveringsregninger såfremt, der er et vandrør, der springer, dels giver det os mulighed for at overvåge evt. mindre vandspild i vandinstallationen på Stjernevej. 4 defekte toiletter er skiftet inden for det seneste år. Vi har i den forbindelse set vandspild på op til 850 kr. pr. døgn.

På vegne af bestyrelsen Ejerforeningen Stjerneparken,

Formand, Jan Hansen

Beretningen blev godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Ejerforeningens næstformand, Jonas Hein, fremlagde årsregnskabet for 2021 med revisors påtegning.

Der blev forespurgt til indtægterne for udlejning af kælderrum, hvilket ikke kan ses ud fra regnskabet. Det blev oplyst, at disse indtægter var indeholdt under andre indtægter, men at man fremover ville synliggøre disse indtægter.

Regnskabet blev godkendt.

4. Forslag efter § 14, stk. 1 – bestyrelsens forslag til omlægning af fælleslånet.

Næstformand Jonas Hein uddybede det fremsendte forslag vedrørende evt. omlægning af fælleslånet. Forslaget blev herefter sendt til skriftlig afstemning blandt de fremmødte.

Afstemningen viste følgende resultat efter antal samt efter fordelingstal:

8 stemte **JA** (fordelingstal **224**) til at omlægge lånet

4 stemte **NEJ** (fordelingstal **115**) til at omlægge lånet

1 stemte **BLANK** (fordelingstal **31**) til at omlægge lånet

Det blev således vedtaget, at der kan skiftes lån.

5. Forelæggelse af budget til godkendelse

Det nye budget for 2022, der indeholder ekstraordinære medlemsbidrag vedr. energi, blev fremlagt.

Der blev forespurgt om indtægterne vedr. udlejning af kælderrum også kunne komme på budgettet fremover, så det blev synliggjort. Det blev lovet, at dette ville ske fremover.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var:

Jan D. Hansen,

Gert A. Thomsen og

Per Krogager.

Alle 3 blev genvalgt

7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

På valg var:

Poul Henrik Jessen og

Casper Bech Christensen

Begge blev genvalgt.

8. Valg af revisor

På valg var **PWC Revisor Vejle**

PWC Revisor blev valgt for et år mere

9. Eventuelt

- Orientering om vedtægterne

Det blev oplyst, at de nye vedtægter ikke kunne tinglyses, idet Tinglysningskontoret kun ville tinglyse de ændringer der er i forhold til normalvedtægten. Det gav ikke rigtig nogen mening, så derfor er de gamle vedtægter stadig tinglyst, men det er naturligvis de nye vedtægter der er gældende.

- Evt. Opsætning af EL-ladestandere til biler

Det blev oplyst, at der er modtaget tilbud på opsætning af 2 standere med 4 ladere. Det ville koste ca. 180.000 kr. at opsætte disse. Indtil videre er opsætning af ladestandere udskudt.

Det blev fra en beboer oplyst, at et firma (EC) vil etablere ladestandere uden omkostning for ejerforeningen, mod at sælge strømmen for en højere pris. Dette tages i betragtning, hvis der fremover bliver større interesse for opsætning af ladestandere på Stjernevej. Der er imidlertid et problem i øjeblikket med manglende P-pladser, og etablering af EL-ladestandere vil forværre dette.

Stjernevej 15, kld.

7100 Vejle

- Klimainvestering

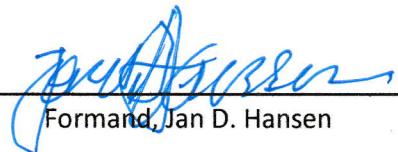
Der blev orienteret om besparelse på varmeudgiften til Fjernvarmeselskabet, ved at nedbringe temperaturen på returvandet. Det vil dog først kunne ske ved udskiftning til en større varmtvandsbeholder, eller ved montering af en ekstra beholder. Det blev også nævnt, at der arbejdes på udskiftning af belysning i opgange og kældergange, således disse tændes og slukkes via en sensor.

- Parkering på Stjernevej

Der arbejdes i øjeblikket på udvidelse af antal parkeringspladser på Stjernevej. Dette kan ske ved en forlængelse af parkeringspladserne ved nr. 1, samt ved at flytte cykelskuret ved nr. 7 ind på græsarealet. Der er ganske enkelt kommet flere biler på Stjernevej, som har ført til parkerede biler på den del af Stjernevej der går ud til Petersmindevej. Dette har skabt nogle uheldige situationer, og der vil fremover etableres parkeringsforbud på denne del af Stjernevej. Hvis problemet med manglende parkeringspladser fortsætter, kan der blive behov for at lave et parkeringsregulativ på Stjernevej.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen med at takke for god ro og orden.

Underskrifter:


Formand, Jan D. Hansen

13/7-2022 
Dirigent, Poul Henrik Jessen