

REFERAT

Ordinær generalforsamling i ejerforeningen Engdalsvej 75-79A Brabrand, den 23. april 2009 kl. 20.00 i fælleslokalerne nr. 75 kld.

Som indledning til årets generalforsamling orienterede Per Engelbrechtsen (Euro Group) om postkasser, affaldscontainere til dagrenovation samt dørtelefonanlæg.

Til orientering intrådte Dorrit Svare (1. suppleant) i bestyrelsen forud for generalforsamlingen, idet Ivalo Pedersen (sekretær) havde valgt at udtræde grundet personlige forhold.

1. Valg af dirigent

Peter V. Pedersen blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til vedtægterne.

2. Formandens beretning v/ Lars Lading

Der er afholdt 5 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling, hvor der blandt andet er debatteret; ejerforeningens økonomi, skraldeø/container som erstatning for affaldsskakter, indkøb og placering af postkasser iht. nyt lovkrav om postvæsnets adgangsforhold, ansættelse og opgavedefinition for 2 nye trappevaskere, lysanlæg til parkeringsplads, håndtering af fælles opgaver som f.eks. hækkeklipping, samt en del andre mindre problemstillinger. Publicering af enkelte referater udestår, hvilket på ingen måde kan lægges sekretæren eller vores "webmaster" til last.

Foruden det ikke uvæsentlige almindelige vedligehold og daglige afhjælpning, er der i bestyrelsesperioden gennemført; udskiftning af eltavle for vaskeri, udskiftning af møntindkast for vaskeri, ændring af faldstammernes udluftning inkl. udskiftning af ødelagt isolering, samt 2 produktive arbejdsdage (tak til alle der mødte op!).

Bestyrelsen forventer at 2009 medfører praktiske opgaver som; etablering af nedgravet affaldsopsamling til erstatning for nuværende skaktordning (afhænger af generalforsamlingens beslutning), etablering af barnevognsrum i tidligere skraldespandsrum samt udlejning af eksisterende barnevognsrum (afhænger af generalforsamlingens beslutning), etablering af postkasseanlæg (afhænger af generalforsamlingens beslutning), dørtelefoner (afhænger af generalforsamlingens beslutning) elmåler til vaskeri, samt en omfattende opgavemængde til arbejdsdagene og dermed håbet om et stort fremmøde.

Til oplysning for Generalforsamlingen, som følge af sidste års ønske om bedre indsigt i vaskeriets økonomi, viser årets resultat at der er:

1. Et underskud på ca. 3.600 mellem indtægt og udgifter til forbrug af vand og el
2. Et underskud på ca. 600, mellem indtægt og udgifter til forbrug af el og vand, såfremt takstregulering i 2008 havde været gældende fra årets start.

3. Et *underskud på ca. 6.300* mellem indtægt og udgifter til forbrug af el og vand, såfremt takstregulering i 2008 havde været gældende fra årets start og vedligehold af udstyr indregnes.
4. Et *underskud på ca. 15.800* mellem indtægt og udgifter til forbrug af el og vand, såfremt takstregulering i 2008 havde været gældende fra årets start og vedligehold og fornyelse (10 års levetid) af udstyr indregnes.

Generalforsamlingen udtrykte tilfredshed med en fortsættelse af nuværende princip, hvor omkostninger til vedligehold og fornyelse ikke medregnes i vaskeriets økonomi.

Personalet i Ejerforeningen fungerer stadig med en vicevært i reduceret udgave, der i perioden er skiftet fra Marie senest til Line som en midlertidig ordning

En general tak til resten af bestyrelsen inkl. suppleanter for en kæmpe indsats, til lønnet og ulønnet hjælp – Elisabeth, Line, Marie, Egon og Jakob, Anne Grethe og Aksel.

Velkommen til de nye ejere; Kathrine 77 - 2.mf, Line & Morten 75 - st. tv.

Formandens årsberetning blev enstemmigt godkendt.

3. Aflæggelse af revideret regnskab v/ Vivi Sønderkov

Det udleverede regnskabet indeholder fejlagtigt sidste års side 5. Ny side udleveret til de fremmødte, resterende ejere modtager rettelse snarest.

Årets overskud på 105.899 overføres til grundfonden, fordelt med 75.000 budgetet generel opsparing, 18.592 budgetet ekstra opsparing (jf. beslutning sidste års generalforsamling), samt et reelt overskud inkl. renter på 17.561.

Af årets reelle overskud på 17.561 allokeres 5.254 til "Haven", som for år 2009 således indeholder 11.254 til forbrug. Årsagen til dette ekstraordinære råderum skyldes bestyrelsens præventive beslutning primo 2008 om at indstille forbruget generelt grundet ekstraordinære omkostninger til vedligehold. At der af regnskabet alligevel fremgår et forbrug på 6.000, skyldes alene en regnskabsteknisk spidsfindighed ☺

Det resterende overskud på 12.307 benyttes som indskud til etablering af ny affaldshåndtering (jf. pkt 5).

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Budget fremlæggelse v/ Vivi Sønderkov

Vivi Sønderkov gennemgik budgettet.

Der var tilslutning til at budgettet godkendes som et rammebudget.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag

Etablering af postkasseanlæg – forslagsstiller, Bestyrelsen

Ejerforeningen er som annonceret på sidste års generalforsamling forpligtet til at etablere postkasser* eller lignende, så postvæsnet får adgang uden brug af trapper. Bestyrelsen har modtaget tilbud på 3 forskellige løsningsmodeller.

1. 4 x 12 stk postkasser på stativ til placering langs gangsti ved hoveddøre, inkl. systemlåse og skråtag. Omkostning alt inkl. er ca. 84.000,-
2. 4 x 12 stk postkasser monteret i eksisterende hoveddøres sideparti. Postkasserne er med fuld åbning på bagside og inkl. systemlåse. Omkostning alt inkl. er ca. 154.000,-
3. 4 stk nye dørparti med plads til dørtelefoni, hvert monteret med 12 stk. postkasser med fuld åbning på bagside og inkl. systemlåse. Omkostning alt inkl. er ca. 245.000,-.

Efter afstemning vedtog generalforsamlingen enstemmigt løsning 3.

Financieringsforslag for de 3 løsninger blev diskuteret, herunder finansiering via grundfond, samt delvis eller fuld egenbetaling.

Følgende finansiering kom til afstemning:

1. Hver lejlighed betaler en engangsydelse på ca. 3.200,- som udgør omkostningen for løsning 2 ligeligt fordelt. Restbeløbet der anslået udgør omkostningen for nye døre, finansieres indledningsvist af grundfond, men afdrages over 36 måneder efter fordelingstal ved forhøjelse af ejerbidraget.
2. Som ovenstående, men med restfinansiering via ekstraordinær opkrævning indenfor nuværende regnskabsår.

Financieringsforslag 2 blev vedtaget med én stemme mod, hvilket medfører en ekstraordinær opkrævning ved alle ejere på ca. 5.600 (stor), ca. 5.500 (midt) og ca. 4.200 (lille). Ønsker du opkrævningen afdraget over tid, kan ejerforeningen tilbyde opkrævningen opdelt over 7 rater indenfor nuværende regnskabsår. Kontakt evt. Vivi Sønderskov for en ordning.

Bestyrelsen indhenter alternative tilbud snarest mulig, hvilket kan medføre mindre ændringer i de ovenfor anførte opkrævninger.

*Der kan for handicappede eller gangbesværede ansøges om dispensation, hvorved levering af post kan foretages direkte til døren.

Installation af dørtelefon, forslagsstiller: Generalforsamling 2008

Forslaget blev nedstemt på sidste års generalforsamling med de generelle bemærkninger, at de lovpligtige postkasser ønskes etableret først og at forslaget derfor ønskedes genfremsat på dette års generalforsamling.

"Som følge af den seneste periodes indbrud i vores og de omkringliggende ejerforeninger med den naturlige efterfølgende utryghed, stiller bestyrelsen forslag om installation af dørtelefoner i år 2008.

Finansieringen, der ønskes gennemført via brugerbetaling, udgør ca. 2000,- pr. lejlighed, enten med afregning som en engangsydelse eller fordelt over 6 måneder med ekstra opkrævninger over fællesudgifterne.

Installationen forventes udvidet med en ekstra kabelføring, der på sigt kan danne grundlag for alternativer til Telia Stofanets interne kabling i ejerforeningen."

Forslaget udgør delvist – jf. ovenstående

Etablering af nedgravet affaldshåndtering, forslagsstiller: Bestyrelsen

Bestyrelsen har som følge af ændrede vilkår for håndtering af husholdningsaffald, samt ønsket om optimering af ejerforeningens økonomi, fremsat forslag om nedlæggelse af affaldsskakterne til fordel for etablering af en nedgravet affaldsløsning.

Med en årlig omkostning til renovation og aflønning af personale på ca. 77.000 for den nuværende ordning, samt en forventet årlig omkostning på ca. 31.000 for en nedgravet løsning, kan ejerforeningen opnå en årlig besparelse på ca. 46.000. Investering excl. reetablering af omkringliggende arealer efter nedgravning af beholder er ca. 79.000, fordelt med ca. 48.000 for indkøb af beholder og ca. 31.000 for nedgravning.

Forslaget finansieres med dette års restoverskud på 12.307 samt et "lån" på grundfonden. Lånet afdrages med den årlige besparelse, hvilket søges synliggjort ved separat regnskab.

Generalforsamlingen vurderede alternativerne; renovering af eksisterende løsning eller opsætning af udendørs affaldshåndtering (affaldsø).

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ændring af fordelingstal, forslagsstiller: Margit Willeman

Margit fremførte ønsket om en ændring/ophævelse af fordelingstallene, således ejerbidraget fremadrettet ikke længere vægtes i forhold til de i vedtægterne anførte andele på ca. 42 % (gavl), 41 % (midt) og 17 % (lille). Margit argumenterede at andelene oprindeligt var vedtaget som følge af et forventet forskelligt antal beboere i de enkelte lejlighedskategorier, at dette ikke længere var tilfældet og at ejere af lejligheder i "den lille kategori" skulle bidrage mere.

Forslaget blev nedstemt med de generelle bemærkninger at; fordelingstallene på udmærket vis relativt i forhold til den enkelte lejligheds størrelse fordeler omkostninger forbundet med den fælles bygningsmasse, at enkeltstående lejlighedsspecifikke omkostninger (postkasser, dørtelefon og lignende) allerede søges dækket ved en ligelig omkostningsfordeling uden hensyn til fordelingstal, at omkostningen forbundet med en ændring af fordelingstal og dermed vedtægter kræver enstemmig vedtagelse af ALLE ejere på ekstraordinær generalforsamling, og at dette ikke med tilkendegivelserne afgivet på årets generalforsamling synes realistisk.

6. Valg til bestyrelsen

Lars Lading, 77, 3. th.	(genvalgt)
Per Søballe Jensen, 79a, 2. th.	(ikke på valg)
Ivalo Pedersen, 79, 3. th.	(udtrådt af bestyrelsen)
Vivi Sønderkov, 79a, st. tv.	(genvalgt)
Else Clausen, 75, 1. tv.	(genvalgt)
Mustafa Celal, 77, 1. th.	(nyvalgt)

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen.

7. Valg af suppleanter

Line Nejrup, 75, st.tv.	(nyvalgt)
Peter V. Pedersen, 79, 2. th.	(nyvalgt)

8. Eventuelt

Efter orienteringen om mulighederne for en kombineret dør/postkasse/dørtelefonløsning af Per Engelbrechtsen (Euro Group), besluttede generalforsamlingen at behandle punktet "postkasser" under pkt.5.

Bemærk venligst at alle anførte beløb er inkl. moms.

Konstituering

Lars Lading	- Formand
Per Søballe Jensen	- Næstformand
Mustafa Celal	- Sekretær
Vivi Sønderkov	- Kasserer
Else Clausen	- Bygningsansvarlig

Line Nejrup	- 1. suppleant
Peter V. Pedersen	- 2. suppleant

Lars Lading

Per Søballe Jensen

Else Clausen

Vivi Sønderskov

Dorrit Svare (1. suppleant)