

Generalforsamling i Ejerforeningen Engdalsvej 75 – 79A

Torsdag den 28. april 2016 kl. 19:30 i fælleslokalerne.

Antal husstande:

19 husstande er repræsenteret.

Dagsorden:

1.Valg af dirigent

Lis bliver valgt som dirigent.

2.Valg af referent

Mette bliver valgt som referent.

3.Godkendelse af dagsorden

Dagsorden bliver godkendt.

4.Bestyrelsens beretning for det seneste år v/ Morten Eggers

Thomas fremlægger formandens beretning, da Morten er fraværende:

Bestyrelsen har holdt 5 møder siden sidste general forsamling. På bestyrelsesmøderne har vi drøftet, altan renovering, hvor der er skiftet armering og altanerne udbedres. Renoveringen har været mere omfattende end forventet (nævnes mere i budget fremlægningsen).

Bestyrelsen har ligeledes drøftet, og foretaget målinger af ventilationskanaler og udsugning i lejlighederne. Der blev bestilt og installeret nyt tænd/sluk ur til ventilationen i opgang 79-79a.

Aksel har forsøgt at tætné nøddudgangene i cykelkælderen for at slippe for fugt og vandstand i kælderen.

Der er ligeledes af 3 omgange blevet repareret på taget, 1 gang grundet utæthed ved taghætte i opgang 75 samt udskiftning af fuglekodser. 2 gang grundet tagpladerne røg af under stormen i december og 3 gang grundet utæthed ved tagvindue i opgang 77.

Bestyrelsen har hævet prisen på vask af tøj. Dette skyldes at vaskeriet har kørt med underskud igennem en periode. Så har bestyrelsen været rundt på gennemgang i kælder rummene, for at kigge efter skimmelsvamp samt tilstand af vinduer. Der var ingen skimmelsvamp at se og bygningsmassen ser sund ud. Der skal skiftes tre kældervinduer, som er rådne. Der er også udskiftet termostater i blokkene, grundet for varmt vand.

5.Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse v/ Vivi Sønderkov

Vivi overlader fremlæggelsen af årsregnskabet til Aksel.

Der er brugt mindre penge på varme end beregnet. Vinteren har ikke været så kold, og aflæsningen er sket tidligere end sidste år. Hertil kommer at priserne er faldet. Der er en del lejligheder, der skal have overskydende indbetalinger tilbagebetalt. Det sker til ejerne i juni.

Aksel passer i øjeblikket haven, hvilket betyder en væsentlig besparelse på udgifterne afsat til vicevært og gartner. Det afsatte beløb fortsætter dog med at indgå i budget, så der er dækning for dette, når der bliver brug for det.

Regnskabet bliver godkendt.

6. Fremlæggelse af budget til godkendelse v / Vivi Sønderskov

Vivi overlader fremlæggelsen af budgettet til Aksel.

Budget 2016: Det månedlige a conto beløb forsætter på samme niveau som i 2015. Der henlægges fortsat til grundfond som vedtaget på en tidligere generalforsamling, til opsparing til nyt tag.

Usikkerhederne på budgettet ligger på renovering af taget, da det er uvist, hvornår det bliver nødvendigt.

Det er også svært at vide, hvad udgifterne til renovering af altanerne i 79-79A kommer til at koste. Sidste år blev udgifterne til renovering af altanerne i 75-77 større end beregnet.

Budgettet bliver godkendt.

7. Indkomne forslag

Der er indkommet tre forslag. Forslagene er omdelt med indkaldelsen til generalforsamlingen.

1. Kortbetaling i vaskeri

Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for at opgradere det nuværende system. En løsning med Dankort-betaling koster ca. 90.000 kr. + installering og hertil kommer årlige udgifter til service og gebyrer til Nets på ca. 8.000 kr. En løsning med "BeasCard" koster ca. 13.000 kr., men denne løsning kræver, at vi skal en person til at optanke kortene og tage mod penge.

Der er enighed om, at det er blevet sværere at skaffe mønter, derfor er forslaget også rejst. Der er stemning for, udgifterne til et andet system overstiger behovet på nuværende tidspunkt.

Konklusionen er, at man stadig selv må sørge for at veksle til mønter. Forslaget kommer ikke til afstemning.

2. Maling af opgange

Opgangene er senest malet i 1995, hvor det inkl. maling af fælleslokaler kostede 87.613 kr. Særligt opgang 79A trænger til at blive malet – især da der er spildt noget væske, som ikke kan komme af ved almindelig rengøring.

Bestyrelsen har indhentet et løst tilbud på maling af opgangene. Det vil koste ca. 120.000 kr. for maling af alle fire opgange (med farveskift og to gange maling).

Forslaget kommer ikke til afstemning, men den kommende bestyrelse vil lægge maling af opgange ind i budgettet for 2017, så der kan blive dækning for det inden det foretages.

3. Ændret fordeling af fællesudgifter

Dette emne er en tilbagevendende diskussion i ejerforeningen. Fællesudgifterne fordeles på basis af de tinglyste fordelingstal. Hvis fordelingstallene skal ændres, skal det ske via vedtægterne §4.

Det vil i praksis kræve 100 % fremmøde og 100 % enighed om forslaget, hvilket i praksis ikke vil være muligt.

Den nuværende fordeling efter de tinglyste fordelingstal medfører samme fordeling, som hvis fællesudgifterne blev fordelt i forhold til de tinglyste arealer, dvs.:

Gavllejligheder: 42%

Store midterlejligheder: 41%

Små lejligheder: 17%

Følgende udgifter er primært afhængige af lejlighedernes størrelse:

Vedligeholdelse (væsentligst tag – og i 2014 og 2015 desuden renovering af altaner i store lejligheder)

Forsikringer

Henlæggelse til grundfond/fremtidig vedligeholdelse

I 2015 udgjorde disse 3 poster 75 % af de totale fællesudgifter.

Bestyrelsen synes derfor ikke, at den nuværende fordeling er urimelig.

Forslaget bortfalder.

8.Valg til bestyrelsen

Morten, Thomas og Mette er på valg.

Thomas stiller op og bliver genvalgt.

Morten er ikke til stede, men har givet udtryk for, at han godt vil fortsætte. Han kan dog ikke garantere, om han kan blive hele perioden ud. Morten bliver genvalgt.

Mette stiller op og bliver genvalgt.

9.Valg af suppleanter

Aksel og Peter er på valg.

Aksel stiller op og bliver genvalgt.

Peter stiller ikke op.

Alfred stiller op og bliver valgt.

10. Valg af to revisorer

Peter og Anne Grethe bliver valgt til revisorer.

11. Eventuelt

- Er der mulighed for at få lavet et større hul i væggen til udsugning i køkkenet? Der er tidligere blevet diskuteret om de enkelte ejere, må lave større hul i ydermuren til udsugning. Af hensyn til ejerforeningens ydre facade og udseende, er det vurderet af bestyrelsen, at det er pæneste med ens facade.
- Bestyrelsen byder på drikkevarer og der er lodtrækning blandt de fremmødte om en biograftur for to.
- Forbrugsregnskabet deles ud til de tilstedeværende ejere.