

Generalforsamling i Ejerforeningen Engdalsvej 75 – 79A

Referat af generalforsamling 2017

Torsdag den 26. april 2017 kl. 19:30 i fælleslokalerne i nr. 75.

Antal husstande:

19 husstande er fremmødte. Hertil kommer 2 husstande, der har givet fuldmagt til et fremmødt medlem. I alt er 21 husstande stemmeberettigede.

Referat:

1.Valg af dirigent

Lis bliver valgt til dirigent.

2.Valg af referent

Mette bliver valgt til referent.

3.Godkendelse af dagsorden

Dagsorden bliver godkendt.

4.Bestyrelsens beretning for det seneste år v/ Thomas Bak Kristensen

Beretningen bliver ikke fremlagt på generalforsamlingen, da formanden er blevet forhindret i at komme. Beretningen kommer ud med referatet fra generalforsamlingen. En del af punkterne hænger sammen med gennemgangen af årsregnskabet, som generalforsamlingen fortsætter med.

Bestyrelsens beretning v/ Thomas Bak Kristensen (modtaget på mail efter generalforsamlingen):

1. Bestyrelsen har holdt 6 møder siden sidste general forsamling. I december 2016 trak Aydin sig fra bestyrelsen og Aksel, der var suppleant trådte ind som medlem.
2. På bestyrelsesmøderne har bestyrelsen planlagt og igangsat sidste etape af altan renoveringen, og det projekt blev fuldført i efteråret.
3. Bestyrelsen har lavet ny nummerering af kælderrummene. Den opgave er veloverstået.
4. Aksel har forsøgt at tætné nøddudgangene i cykelkælderen for at slippe for fugt og vandstand i kælderen – med et positivt udfald.
5. Der var en vandskade i kælderrum i opgang 77, en skade, der skete under Techma VVS's arbejde i lejligheden oven over. Techma VVS afviste at betalt for skader, selv om bestyrelsen forsøgte dialog og kompromis med firmaet og derfor anvender Ejerforeningen ikke Techma VVS fremover. Bestyrelsen opfordrer andre beboerne til at gøre tilsvarende.
6. Aarhus kommune har afholdt møde omkring en ny affaldsordning. Der er kommet nye regler fra kommunens side, som stiller nye lovmæssige krav. Det betyder, at der bliver opstillet nye containere til glas og papir ved siden af den nuværende affaldsskakt.
7. Der har været flere henvendelser til bestyrelsen fra beboerne vedrørende store mængder vasketøj, der hænger og optager plads i vaskerummet i længere tid, selvom det er tørt. Ejerforeningen tilstræber et sundt og pænt miljø i vaskerummet. Tøj, skal derfor kun optage plads den nødvendige tid det tager, at tørre det.
8. Der er opsat en affugter i vaskerummet. Det skyldes, at der er meget tøj i tørrerummene, og der er behov for at få fugten ud af rummet.
9. Sidste år på generalforsamlingen det rejst som forslag, at opgangene skal males. Bestyrelsen har lagt dette i budget for 2017 og der er bestilt tilbud på maling af de fire opgange. Tilbuddet bliver fremlagt på generalforsamlingen.
10. Der har desværre været tre dødsfald blandt ejere af lejligheder i Ejerforeningen i løbet af året. Bestyrelsen har sørget for en hilsen på Ejerforeningens vegne.
11. Tak til alle, der har hjulpet i løbet af året til fælles arbejdsdage, til velkomst af nye beboere og med praktisk hjælp til forskellige opgaver i løbet af året.

5. Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse v/ Aksel F. Thorup

Aksel fremlægger årsregnskabet.

1. Den største udgift i 2016 har været til renovering af altanerne.
2. Der er henlagt lidt mere til grundfonden end der er budgetteret med. Ejerforeningen er i gang med at spare op til nyt tag og renovering af spildevandsledninger, som i alt forventes at koste ca. 3 mio. kr. Det bliver nødvendigt på et tidspunkt. Cirka halvdelen af beløbet er sparet op, og den resterende halvdel svarer til ca. 42.000 kr. for en stor lejlighed og ca. 17.000 kr. for en lille lejlighed. Den estimerede holdbarhed for et tag som ejerforeningens er 40 - 60 år, og taget er ca. 50 år. Så udskiftning kan forventes at komme snart. Spildevandsledningerne blev TV-inspiceret i 2011, og anbefalingen var på daværende tidspunkt, at systemet skulle renoveres inden for 2 – 3 år.
3. I budget 2017 er der henlagt 219.000 kr. til grundfonden. Vedtagelsen af maling af opgange betyder, at henlæggelsen skal reduceres med ca. 120.000 kr.
4. Generelt er fællesudgifterne lidt lavere end fx naboejerforeningens målt over en periode på 5 år. Forbruget af varme er lidt højere end steder, og især sammenlignet med moderne byggeri, da isoleringen i dag er bedre, end da blokkene blev opført. Bestyrelsens vurderinger er dog, at det ikke kan svare sig at lave en omfattende isolering, da det vil blive væsentlig dyrere end de lidt højere udgifter, der løbende er til varme.
5. Aksel passer i øjeblikket haven. Det 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 gartner og vicevært, såfremt der bliver brug for det.

Regnskabet bliver godkendt.

6. Fremlæggelse af budget til godkendelse v/ Aksel F. Thorup

Se punkt 5.

Budgettet bliver godkendt.

7. Evt. maling af opgange – herunder valg af farve

På generalforsamlingen i 2016 var der et udtalt ønske om at få malet opgangene. Det blev aftalt, at bestyrelsen skulle gå videre og undersøge rammerne for dette og få det lagt i budget for 2017. Bestyrelsen har indhentet tilbud fra maler på opgaven. Tilbuddet omfatter henholdsvis pris på én gang maling og to gange maling. To gange maling skal bruges til evt. farveskift.

Først stemmes der om der i det hele taget skal males: 18 stemmer for og tre imod.

Beslutning: Alle opgange skal males i 2017.

Dernæst stemmes der om, der skal males en eller to gange: 18 stemmer for, at der skal males to gange.

Beslutning: Der skal males to gange i alle opgange.

Valg af farve: Bestyrelsen har indhentet et farvekort og anbefaler, på baggrund af snakke med flere, at der males i en grå farve, ikke alt for mørk. Den farve vil passe til gelænder og terrazzo gulv. Lis indgår i en arbejdsgruppe, der sammen med bestyrelsen vælger farve.

8. Valg til bestyrelsen

Vivi Sønderkov, Morten Eggers og Aksel F. Thorup er på valg. Aksel blev sidste år valgt ind som suppleant, men er trådt ind i bestyrelsen, da Aydin, der var bestyrelsesmedlem er trådt ud i december 2016.

Vivi genopstiller, Aksel genopstiller, mens Morten ikke genopstiller.

Nikolaj Pedersen opstiller. Vivi, Aksel og Nikolaj bliver valgt.

9. Valg af to suppleanter

Valg af suppleanter: Alfred Beck genopstiller. Benny Jørgensen opstiller. Alfred og Benny bliver valgt.

10. Valg af to revisorer

Anne Grethe Bang og Peter Pedersen bliver valgt som revisorer.

11. Eventuelt

- Der har været forsøg på indbrud i efteråret 2016. Ejerforeningen har dørlås, men hvad kan ejerforeningen ellers gøre for at forebygge? Dørene kan blive eftersat af en fagmand. Nabohjælp foreslås. Generelt handler det også om, at vi i ejerforeningen har en kultur, hvor vi snakker sammen og hjælper hinanden med at holde øje med uvedkommende og ikke åbner for uvedkommende. Bestyrelsen undersøger nærmere, hvad Nabohjælp går ud på og får dørene set efter.
- Ejerforeningen har tradition for at give nye ejere en velkomsthilsen i ejerforeningen. To beboere hjælper med dette og inviterer andre til at deltage. De to beboere fortsætter med at gøre dette og andre interesserede kan henvende sig til bestyrelsen.
- Husk at melde til til fælles arbejdsdag lørdag den 6.maj. Opslag hænger i opgangene. I forhold til arbejdsdag skal alt tøj afhentes fra vaskeriet og alle cykler skal være udstyret med mærkat med dato 6. maj samt lejlighedsnummer. Tøj, cykler, barnevogne mm. der ikke lever op til dette vil blive stillet til storskrald. Se endvidere husstandsomdelt orientering om dette.