

Generalforsamling i Ejerforeningen Engdalsvej 75 – 79A

Torsdag den 26. april 2018 kl. 19:30 i fælleslokalerne.

Antal husstande:

21 husstande er fremmødt. 20 husstande er stemmeberettigede.

Referat

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/ Mette Børgesen

Der har siden generalforsamlingen sidste år været 6 møder i bestyrelsen.

På det første møde konstituerede bestyrelsen sig. Kort tid efter valgte formanden at træde ud pga. travlhed og uddannelse og 1. suppleant trådte ind i stedet. Der har været et godt fremmøde til bestyrelsesmøderne og mange opgaver er blevet løst. Desværre har bestyrelsen også taget afsked med Alfred, der døde i marts måned i år efter sygdom. Alfred var med i bestyrelsen, der derfor i øjeblikket er to personer i undertal.

På generalforsamlingen sidste år blev det besluttet at opgangerne skulle males i løbet af 2017. Det blev årets mest kostbare projekt og der blev nedsat et udvalg, der skulle se på farveprøver og bestyrelsen indhentede to tilbud hos malermestre. Arbejdet gik i gang og blev afsluttet efter planen før jul.

Århus Kommune sendte sidste år i september en folder ud til alle borgere om ny affaldsordning i kommunen. Bestyrelsen har stået for bestilling af de nye containere. De står ved skraldespanden og blev taget i brug i oktober måned sidste år og fungerer efter hensigten.

Der var i efteråret en brandskade i opgang 77. Ilden opstod ifølge brandrapporten formodentlig gennem et selvantændt cykelbatteri, der lå i et skab. Heldigvis kom ingen personer til skade. Og heldigvis var folk hurtige til at alarmere, da røgalarmen gik i gang. Alle røgalarmener er siden blevet testet og de fungerer, som de skal.

Der har været et år med mange flytninger. I alt 10 flytninger siden starten af 2017. Ejerforeningen har tradition for at ønske nye beboere velkomne med en velkomsthilsen og et velkomstbrev, der informerer om Ejerforeningen og opfordrer til deltagelse til arrangementer og arbejdsdage. Ejerforeningen har et udvalg, der står for velkomsten. Den består af et besøg med en hilsen og en lille snak i den forbindelse. Her vil Bestyrelsen gerne sige tak til Anne Grethe og Else for indsatsen med at byde tilflyttere velkomne.

I Ejerforeningen vil vi gerne støtte op om et godt naboskab. Derfor mødes vi også to gange årligt til fælles arbejdsdag. Det er altid første lørdag i maj og første lørdag i oktober. Bestyrelsen vil gerne sige tak for engagementet til de fremmødte.

Ejerforeningen er blevet tilmeldt Nabohjælp. Det er en gratis ordning, der har fokus på at forebygge indbrud ved at være opmærksom på, hvad der sker i nabolaget og hjælpe hinanden. Tilmeldingen er sket som opfølgning på sidste års generalforsamling. Bestyrelsen har indkøbt to skilte, der ligger klar til at blive sat op på næste arbejdsdag. Det ene bliver stillet op ved indkørslen ved Engdalsvej og det andet kommer op ved legepladsen, ved stien ind til naboejerforeningen.

I 2017 kom Ejerforeningen på Facebook. Gruppen hedder Ejerforeningen Engdalsvej 75-79A og er en lukket gruppe. Der er pt. 18 medlemmer af gruppen. Bestyrelsen opfordrer alle, der har en Facebook profil til at anmode om at blive medlem. Man skal bo eller eje en lejlighed for at blive medlem af gruppen. Formålet med gruppen er at give folk en platform for hurtigt at kommunikere med hinanden i et fælles forum.

Der har været en spirende interesse for et have/uderums udvalg. –Et udvalg, der kan inspirere til, hvilke træer, planter, bænke osv. der skal være i vores have. Der har også været ideer til højbede eller bede, hvor man kan dyrke grøntsager eller urter. Bestyrelsen bakker op et udvalg og opfordrer interesserede til at kontakte Aksel. Også hvis man har andre idéer til haven og brug af uderummet end de nævnte.

Sidst men ikke mindst en særlig stor tak til Aksel for den ekstraordinære indsats med haven og ejerforeningen i det hele taget.

Beretningen bliver godkendt.

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

Aksel fremlægger årsregnskabet.

- Den største udgift i 2017 har været til maling af opgangene.
- Der er henlagt lidt mere til grundfonden end der er budgetteret med.
Ejerforeningen er i gang med at spare op til nyt tag og ny spildevandsledning.
Det bliver nødvendigt at udskifte taget på et tidspunkt. Den estimerede holdbarhed for et tag som ejerforeningens er 50 år, og taget er 50 år, så udskiftning kan forventes at komme snart.
En TV-inspektion af vores spildevandsledning i 2011 viste, at ledningen er nedslidt og trænger til relining.
Pr. 31 december 2017 er Grundfonden på 1.566.000 kr. svarende til knap halvdelen af de forventede udgifter til nyt tag og relining af spildevandsledning.
- Generelt er fællesudgifterne lidt lavere end fx naboejerforeningens målt over en periode på 5 år.
Forbruget af varme er lidt højere end normen for etageboliger, og især sammenlignet med moderne byggeri, da isoleringen der er bedre, end da vores ejendom 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.
- 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.
- Peter og Anne Grethe har revideret regnskabet, så her har vi sparet ca. 10.000 kr. til ekstern revisor.

Regnskabet bliver godkendt.

6. Fremlæggelse af budget 2018 til godkendelse v/ Aksel F. Thorup

De samlede udgifter til fællesudgifter, vand og fjernvarme er uændrede i forhold til 2017.

I budgettet er der indregnet henlæggelse til grundfond på 181.000 kr.

Pr. 31. marts 2018 har vi brugt både mere vand og varme end budgetteret, men pr. 1/5 får vi en betydelig takstnedsættelse på fjernvarmen, så vi forventer at budgettet holder på årsbasis.

Budgettet bliver godkendt.

7. Indkomne forslag.

7.A. Fjernaflæste vand- og varmemålere. Bilag omdelt med dagsorden.

Brunata vil "om få år" ophøre med at servicere de nuværende radiatormålere, men vi får et rimeligt varsel.

De nuværende varmtvandsmålere er ikke typegodkendte og skal derfor udskiftes "når det er teknisk muligt og økonomisk rentabelt".

De nuværende koldtvandsmålere er opsat i ca.1993 og er udskiftningsmodne.

Det er derfor ikke et spørgsmål om målerne skal udskiftes, men alene et spørgsmål om hvornår.

Det som kan begrunde en udskydelse af udskiftningen er, at de fjernaflæste målere indeholder et batteri med en levetid på 10 år. Batterierne i radiatormålerne kan udskiftes, men merprisen ved at udskifte hele måleren er så lav, at man sandsynligvis vil vælge at udskifte hele måleren. I vandmålerne kan batteriet ikke udskiftes, og målerne skal derfor udskiftes ca. hvert 10. år.

Der er 2 typer varmemålere:

1. Radiatormålere som monteres på hver radiator
2. Energimålere som monteres på fjernvarmerørene ved stophanerne.

I lejligheder med den oprindelige indretning, skal skabet i entreen fjernes mens evt. energimålere monteres, og i de små lejligheder skal elmåleren afmonteres før skabet kan fjernes.

Vi har derfor valgt kun at få tilbud på radiatormålere.

Tilbuddet på målerne fra Brunata er på 113.637,50 kr. samt årlige udgifter til måleraflæsning og forbrugsregnskaber på 18.041,25 kr.

Udgiften til aflæsning og forbrugsregnskaber var i 2017: 27.821,25 kr.

For lejligheder, som fortsat har de oprindelige installationer, er prisen for målere:

Store lejligheder (5 radiatormålere og 2 vandmålere):	2.417,50 kr.
Små lejligheder (4 radiatormålere og 2 vandmålere):	2.225,00 kr.

Der stemmes om forslaget. Om der skal ske udskiftning af fjern- og varmemålere i år.

2 stemmer for udskiftning i år.

19 stemmer imod udskiftning i år.

Forslaget bliver ikke vedtaget.

7.B. Mere lys i opgangene.

Forslag om, at vi får et skarpere lys i opgangene. I opgang 79 er der forsøgsvis opsat LED-pærer med forskellig lysstyrke. Før forsøgsopsætningen var der i opgangen 5 forskellige typer af pærer, og situationen er sandsynligvis den samme i de øvrige opgange.

Det er ikke nødvendigt at tænke på økonomi. Hvis vi f.eks. vælger 10W/806 lumen pærer. Det koster ca. 1 øre i strømforbrug, hver gang lyset i opgangen tændes.

Det bliver besluttet, at bestyrelsen går videre med belysning i opgangene. I første omgang udskiftes pærene med LED-pære 10W/806 lumen, der giver større lysstyrke end de nuværende pærer.

7.C. Ændring af bidrag for udeblivelse fra fælles arbejdsdag fra 250 kr. til 500 kr. pr. lejlighed.

Det ligger i Ejerforeningens natur at den er summen af de mennesker, der bor her. Men ikke alle ønsker at tage del i de forpligtelser, der knytter sig til foreningen. I Ejerforeningen har vi to årlige fælles arbejdsdage. På arbejdsdagen løses opgaver, der ellers skulle købes kræfter ind til udefra. På den måde sparer Ejerforeningen mange penge og uden de fælles arbejdsdage, ville de månedlige opkrævninger stige. Opgaverne omfatter bl.a. havearbejde, rengøring, vedligehold af arealer og mindre reparationer og projekter. Hertil kommer, at arbejdsdagene også har en social dimension som styrker kendskabet til hinanden.

Bestyrelsen har noteret, at flere lejligheder konsekvent fravælger at deltage i fælles arbejdsdag. Bestyrelsen er fx blevet mødt med holdningen "Det skulle de gøre på arbejdsdagen – det betaler jeg mig fra". En holdning, der viser, at folk, der bor her, ikke ser det som deres ansvar at tage del i arbejdsdagen og hellere vil betale sig fra det. Det giver større arbejdsomængde til dem, der møder op og færre kan nå mindre.

Bestyrelsen er klar over, at ikke alle har helbred til at udføre fysisk krævende arbejde og har den holdning, at det er bedre at møde op og lave lidt, end at blive helt væk. Der skal være opgaver af forskellig karakter, så alle kan være med.

Bestyrelsen foreslår derfor en stigning i lejlighedsbidraget for udeblivelse af fælles arbejdsdag fra 250 kr. til 500 kr. Det er vurderet ud fra en model, hvor én times frivilligt arbejde sættes til beskedne 100 kr. Det er bl.a. en model som bruges i flere kommuner, når borgerne skal regne deres frivillige timer ind i som medfinansiering i projekter, de søger støtte til. For Ejerforeningen svarer det til en 5 timers arbejdsdag fra kl. 9:00 -14:00.

Der stemmes om forslaget:

10 stemmer for forslaget.

8 stemmer imod.

1 stemme neutralt.

Forslaget bliver vedtaget med virkning af oktober 2018.

8. Valg til bestyrelsen

Mette Børgesen er på valg, og herud over skal der vælges 1 medlem.

Mette blev genvalgt og Søren Legaard Pedersen opstiller og bliver nyvalgt.

9. Valg af to suppleanter

Sarah Munk Danmark og Svend Madsen stiller op. Sarah og Svend bliver valgt.

10. Valg af to revisorer

Anne Grethe Bang og Peter Pedersen opstiller og bliver genvalgt som revisorer.

11. Eventuelt

Der er forslag om en velgørenhedsmiddag a la Babettes gæstebud. Det vil koste ca. 250-300 kr. Forslaget bliver taget godt imod og der bliver gået videre med idéen. Mere info vil komme på fælles arbejdsdag 5. maj.

Der bliver talt om nabohjælp generelt og om Tryg Fondens nabohjælp. For at få det maksimale ud af nabohjælp.dk skal hver ejerlejlighed oprette en profil og tilmelde sig på www.nabohjælp.dk.

Der er opbakning til nedsættelse af et haveudvalg. Søren, Anne-Grethe, Ellen og Aksel melder sig til haveudvalget. Er der flere interesserede kan de henvende sig til Aksel.