

Ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Engdalsvej 75-79A

Torsdag d. 25 april 2019 kl. 19.30 i fælleslokalerne

Referat

1.Valg af dirigent

Lis vælges som dirigent.

2. Valg af referent

Nicolaj vælges som referent.

3. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt. Det konstateres, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt.

4. Bestyrelsens beretning for det seneste år v. Mette Børgesen

Beretningen godkendes.

5. Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse v. Aksel Thorup (slået sammen med punkt 6).

Der har været større udgifter til vedligeholdelse end budgetteret, hvilket har betydet, at der ikke kan henlægges så meget til grundfonden som budgetteret.

En af de store uforudsete poster har været rødder og rotter i kloakker og regnvandsledninger. Bygningen bliver 50 år, hvilket betyder, at forsikringen ikke dækker så godt længere fra og med 2019, hvorfor kloakker og regnvandsledninger fik et generelt gennemsyn i den forbindelse i slutningen af 2018.

Grundfonden er nu opdelt i grundfond og egenkapital. Grundfonden er et passiv, imens egenkapitalen er aktiv.

Vand- og varmebudgettet for 2019 ser meget fornuftigt ud indtil videre.

6. Fremlæggelse af budget til godkendelse v. Aksel Thorup

Budgettet godkendes.

7. Indkomne forslag

A) Vedligeholdelsesplan

Planen er lavet på baggrund af et ønske fra generalforsamlingen 2018. Hensigten har været at sikre en løbende opsparing til vedligehold for at undgå større uforudsete udgifter.

Planen er lavet af bestyrelsen med udgangspunkt i og inspiration fra andre ejerforeninger og bestyrelsens eget kendskab til bygningsdrift og baseret på de bedste kvalificerede skøn på de enkelte poster som bestyrelsen har kunnet lave.

Selvom det ikke fremgår er vedligeholdelsesplanen lavet til og med 2045.

Vedligeholdelsesplanen blev vedtaget enstemmigt.

B) Finansieringsplan for Ejerforeningen

Planen er lavet således, at større udgifter kan finansieres ved fælleslån.

Bestyrelsen har arbejdet med forskellige modeller for finansiering. Den fremlagte model er den mest moderate plan som samtidig er økonomisk ansvarlig og rentabel.

Finansieringsplanen blev vedtaget enstemmigt.

C) Udskiftning af vandmålere og varmemålere

Ved løsningen med radiatormålere er der ikke indregnet udskiftning af stophaner. Den løsning vil derfor sandsynligvis blive dyrere end løsningen med energimålere, hvor stophanerne er inkluderet.

Ved energimåleren er der kun én måler pr. lejlighed. Ved radiatormålere er der en måler pr. radiator.

Installation er beregnet til to dage per opgang (betinget af adgang til lejlighederne). Ved begge løsninger slipper ejerne for den årlige aflæsning.

Alternativ 1 – installation af energimålere blev vedtaget enstemmigt.

D) Kontakt til boligadvokat mhp. på evt. ændring af vedtægter for at forebygge opkøb af lejligheder mhp. udlejning

Forslaget blev stillet ved sidste generalforsamling og bestyrelsen har i mellemtiden undersøgt hvad mulighederne er.

En begrænsning skal indskrives i foreningens vedtægter og en begrænsning vil gælde alle, idet alle skal stilles lige rettighedsmæssigt. En sådan ændring vil skulle vedtages af et 2/3-flertal.

I første omgang skal det blot diskuteres af generalforsamlingen mhp. at tage stilling til, om der skal bruges penge på at sætte en boligadvokat til at afdække mulighederne.

Der blev udtrykt bekymring for, hvorvidt begrænsninger ift. udlejning vil påvirke prisniveauet negativt.

Evt. begrænsninger vil kun gælde fremadrettet, ikke bagudrettet.

16 stemmer for, 4 stemmer imod og 1 blank stemme. Det blev vedtaget, at bestyrelsen på vegne af foreningen betaler en boligadvokat for at undersøge/beskrive de konkrete muligheder.

8. Valg til bestyrelsen

Aksel Thorup er på valg, men genopstiller ikke.

Vivi Pedersen blev genvalgt.

Nicolaj Pedersen blev genvalgt.

Mette Børgesen går før tid og Sarah M. Danmark, tidligere suppleant, indtræder i stedet for Mette.

Henrik Raunholt stiller op og blev valgt.

9. Valg af suppleanter

Svend Madsen genopstiller som suppleant.

Aksel stiller op og blev valgt.

10. Valg af to revisorer

Anne-Grethe og Peter genindvælges (sidstnævnte in absentia).

11. Eventuelt

Anne-Grethe og Else vil gerne udtræde af foreningens velkomstkomité. Hahn og Svend påtager sig opgaven.