

Ejerforeningen Engdalsvej 75-79a, Brabrand

Bestyrelsesmøde: nr. 2. (2019-2020)

Den 12. juni 2019 kl. 19:00 i fælleslokalet i nr. 75

Deltagere: Aksel F. Thorup, Henrik Raunholt, Nicolaj Pedersen, Svend Madsen og Søren Leegaard Pedersen.

Afbud: Vivi Sønderkov

Referent: Nicolaj Pedersen

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

- Dagsorden er godkendt

2. Drift, projekter og vedligehold

- Opsamling på fælles arbejdsdag d. 4. maj 2019
 - Der var godt fremmøde til arbejdsdagen – omkring 25 personer deltog.
 - På arbejdsdagen blev der efterspurgt beskrivelser af de opgaver der skal løses, så der ikke er tvivl om, hvad der skal laves. Til næste arbejdsdag vil bestyrelsen udpege nogle tovholdere, der kan lede arbejdet og besvare spørgsmål.
- Nye indflytninger
 - 1/6: Lejlighed 77, 2. th. har fået nye lejere
- Udskiftning af varmemålere og vandmålere
 - Enkelte lejligheder har ikke reageret på henvendelser fra bestyrelsen omkring adgang ifm. udskiftningen. Bestyrelsen afleverer en seddel om, at vi bruger nøgle til indgang i lejlighederne på de udmeldte datoer.
 - Der laves et opslag på ejerforeningens Facebook-gruppe om udskiftningen.
- Ændring af vedtægter for at forebygge opkøb af ekstra lejligheder.
 - Bestyrelsesrepræsentanter har afholdt møde med advokat tirsdag d. 11. juni. Advokaten anbefalede en tilføjelse til paragraf 20, som sætter en begrænsning på eje af maximum én bolig (med undtagelse for dem der på nuværende tidspunkt ejer flere, indtil de sælger).
 - Advokaten blev desuden adspurgt, om der generelt var årsag til revision af vedtægterne. Dette blev vurderet til ikke at være aktuelt, med undtagelse af afsnittet om voldgiftsretten under paragraf 20.
 - Ift. ændring af vedtægterne anbefalede advokaten at afholde en ekstraordinær generalforsamling, hvor ændringen skal vedtages af 2/3-flertal.
 - Udgifter til redegørelse, ændringer af vedtægter og tinglysning vurderes til at koste ca. 60-70.000 kr.
 - Bestyrelsen beder advokaten om at skrive en redegørelse og forslag til ændring af paragraf 20, som bestyrelsen vil gennemgå på næste møde i august.
 - Den ekstraordinære generalforsamling forventes at blive afholdt i september.
- Opgaver ift. bygningerne:
 - Revnede ruder i kælderdøre og ødelagte kælderdøre ved låsene
Udskiftningen af de to kælderdøre er budgetteret til 2020/21 jf. vedligeholdelses-planen. Bestyrelsen ønsker at fremskynde udskiftningen til 2019 fremfor at reparere, når der alligevel skal skiftes ud. I den forbindelse ønsker bestyrelsen en løsning med én sikret yderdør og ingen lås på de følgende inderdøre. Bestyrelsen indhenter tilbud
 - 2 kældervinduer med råd

Udskiftningen af kældervinduer er budgetteret til 2023. Dette forhold er udelukkende kosmetisk og bestyrelsen besluttede at fastholde udskiftningen i 2023.

- Taghætte over 79
Der er en revne i taghætten over 79 der for et par år siden er tætnet midlertidigt. Der er dog en risiko for vandskader ved storm og det er vanskeligt og omkostningsfuldt at reparere/udskifte taghætten. En tætning af den type har en forventet levetid på 5-10 år, dvs. det nærmer sig udskiftningen af taget i 2028. Bestyrelsen beslutter derfor at holde øje med taghætten hver arbejdsdag for at sikre, at tætningen holder.
- Reparation af trappetrin i opgang 77.
Der er bestilt en murer til opgaven.
- Aflæse målere
Denne opgave bortfalder, idet udskiftningen af målere gør det muligt at aflæse og overvåge forbrug elektronisk.
- Brev fra Aarhus Kommune om lovpligtigt eftersyn af affaldscontainere
 - Ejerforeningen modtog i marts et brev om, at ejerforeningen skal sørge for at der holdes tilsyn med affaldscontainerne.
 - Det har været vanskeligt at afklare, hvem der skal stå for eftersynet og hvad det indebærer. Affald/Varme, Teknologisk Institut og leverandøren kan ikke stå for eftersynet og kommunen ved ikke hvem der kan/skal/må løse opgaven.
 - Bestyrelsen spørger naboejerforeningen og Trikel (et netværk for ejerforeninger), om nogle har fundet en løsning på dette.
- Legepladsen og renovering af bede og fliser ved parkeringspladsen
 - Denne indsats er budgetteret til 2020 i vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen indstiller at haveudvalget påtager sig opgaven. Haveudvalget deltager på næste bestyrelsesmøde mhp. at afklare rammerne for opgaven og forventningsafstemme.

3. Henvendelser til bestyrelsen

- Der har ikke været henvendelser siden sidste bestyrelsesmøde.

4. Økonomi

- Orientering: Fællesudgifterne pr. måned er steget pr. 1. juni 2019 jf. det godkendte forslag om finansiering af vedligeholdelsesplanen på generalforsamlingen.
 - Fællesudgifterne indeksreguleres frem over hvert år, første gang til december i år med virkning fra 1. januar 2020.
- Fuldmagt til grundfonden
 - Der arbejdes på, at næstformanden og formanden får fuldmagt til grundfonden, så de skal godkende overførsler fra grundfonden til den konto, som de løbende udgifter betales fra

5. Eventuelt

- Næste bestyrelsesmøde bliver onsdag d. 14. August, kl. 19.00 i fælleslokalet i nr. 75.
- Bestyrelsen klipper hæk d. 22 juni
- Sommerarrangementer:
Sankt Hans fest i foreningen d. 23. juni: Bestyrelsen laver et opslag om fællesspisning og køber et bålfad.