

År 2015, onsdag den 15. april, afholdtes ordinær generalforsamling i **E/F Engsund** i festlokalet, Skotlands Plads.

Til stede eller repræsenteret ved fuldmagt var følgende ejere:

1, 3, 5, 9, 10, 13, 26, 30, 31, 32, 34, 37, 38, 40, 48 og 50 samt administrator Jens Duus.

Dagsordenen for generalforsamlingen var følgende:

- 1 Valg af dirigent
- 2 Bestyrelsens beretning
- 3 Godkendelse af regnskab
- 4 Forelæggelse af budget, herunder forslag om forhøjelse af fællesudgifterne
- 5 Forslag
 - a. Bestyrelsen anbefaler bankskift fra Danske Bank til Lån & Spar Bank.
 - b. Bestyrelsen genfremsætter forslag om lukning af affaldsskakterne.
 - c. Bestyrelsen foreslår indlægning af fibernet i ejendommen.
 - d. Renovering af gårdtoilet.
 - e. Forslag fra ejerne af ejl.nr. 10 om gentegning af glas- og kummeforsikring.
 - f. Forslag fra ejerne af ejl.nr. 10 om løsning af kalkproblemer i vandet.
- 6 Valg af bestyrelse
 - a. Formanden John Henriksen modtager gerne genvalg.
 - b. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen bestående af Erik Hjelm og Henry Hansen, Julie K. Hansen og Linda Boye-Krabbe modtager gerne genvalg.
- 7 Valg af repræsentant til varmelag, Henry Hansen modtager gerne genvalg og gårdlag, Helle Müller modtager gerne genvalg.
- 8 Valg af revisor
- 9 Valg af administrator
- 10 Eventuelt

Ad pkt. 1 - Valg af dirigent

Erik Hjelm bød velkommen og foreslog Jens Duus som dirigent.

Denne kunne konstatere, at der var indkaldt med behørigt varsel og generalforsamlingen blev afholdt i april måned, som det foreskrives i foreningens vedtægter.

Der er ikke krav til et mindsteantal deltagere for beslutninger.

Ingen af de mødende havde indvendinger mod en lovlig og beslutningsdygtig generalforsamling.

Ad pkt. 2 - Bestyrelsens beretning

Erik Hjelm aflagde beretning på bestyrelsens vegne, jf. vedhæftede.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til beretningen.

Julie K. Hansen supplerede med at oplyse, at foreningen har fået en facebook-gruppe, som man kunne kommunikere på.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad pkt. 3 - Godkendelse af regnskab

Jens Duus gennemgik regnskabet, herunder blev der stillet spørgsmål om udgifter til låsesmed, som omfattede gadedør, hvor der blev udøvet hærværk og om blikkenslager-udgifterne henvistes til løbende vedligeholdelse af faldstammer, manglende stophaner og endelig reparation af stigstrenger.

Lejeindtægt blev oplyst at omfatte udlejning af lokalet i kælderen i hjørnet af ejendommen, hvilket lejemål i øvrigt netop var blevet opsagt.

En ejer spurgte til om ikke det lån, der var optaget til facadeistandsættelsen skulle have været optaget som både aktiver og passiver i stedet for, at man alene havde forskellen i balancen.

Der henvistes til note 11.

Dirigenten var enig i denne betragtning.

Regnskabet blev godkendt.

Ad pkt. 4 - Forelæggelse af budget

Jens Duus henviste til et korrigeret budget i forhold til det, der var vedlagt indkaldelsen, idet der nu er indføjet antennebidrag svarende til udgifterne, så denne post ikke giver anledning til underskud.

Fællesudgifterne vil i øvrigt være uændrede og der vil være et beløb til hensættelse til forestående reparation af faldstammer.

De to tv-pakker blev oplyst som værende YouSee og Verdens TV, som sørger for, at der dækkes Copydan m.v.

Der blev henvist til den omdelte vedligeholdelsesplan, hvortil bemærkes, at selve tilstandsrapporten vil blive lagt ud på foreningens hjemmeside.

Linda Boye-Krabbe redegjorde for 10 års planen og bekræftede på forespørgsel, at akutte behov for reparation af faldstammer vil blive udført.

Der var spørgsmål til alternative løsninger for reparation af faldstammerne.

Dirigenten bemærkede, at det først er ved den næste generalforsamling, der skal tages stilling til de større vedligeholdelsesudgifter, men at arbejdets forberedelse er baseret på den nu indhentede tilstandsrapport.

Samtlige mødende stemte for godkendelse af budgettet.

På dette tidspunkt blev det foreslået, at ejere, som betaler til facadelånet, får et oplæg til at indfri deres andele på nuværende tidspunkt.

Det vil administrationen tage op.

Ad pkt. 5a – Forslag – Bankskifte

Samtlige mødende godkendte bestyrelsens anbefaling af bankskift fra Danske Bank til Lån & Spar Bank.

Administrationen vil rette henvendelse til bankerne herom.

Ad pkt. 5 b – Forslag – Lukning af skakterne.

Dirigenten tilkendegav, at han dels via faglitteratur og dels gennemgang af domme om lukning af affaldsskakter har kunnet konstatere, at der ikke findes afgørelser af den art.

Ved forespørgsel hos andre administratorer har man anbefalet, at lukning af affaldsskakter skal ske ved afstemning efter kvalificeret flertal og det vil derfor blive tilfældet.

Linda Boye-Krabbe redegjorde for, at der var et lovliggørelseskrav, hvor udgiften vil være ca. kr. 108.000, jf. tilbud.

Der var til de mødende omdelt et skema, hvori fremgik hvilken andel af sådanne udgifter, som den enkelte ejer måtte have.

Det blev bekræftet, at der er tale om en midlertidig lukning eller snarere, at man skal have mulighed for at åbne igen.

Efter afstemning stemte 8 **for** lukning af affaldsskakterne og da der således ikke er 2/3 af de fremmødte, som stemte for dette forslag, er forslaget **ikke** vedtaget.

Herefter skulle forsamlingen tage stilling til finansiering af lovliggørelsen og 15 af de mødende stemte **for**, at beløbet skulle trækkes af formuen.

Ad pkt. 5 c – Forslag – Indlægning af fibernet

Julie K. Hansen redegjorde for ønsket om at få indlagt bedre fibernet for en pris på kr. 153.000.

Kablerne vil således blive ejet af ejerforeningen.

John Henriksen supplerede med at oplyse, at YouSee kablerne ikke kan benyttes.

Naboejendommen i nr. 12 ABC har ikke ønsket at deltage, men bestyrelsen har forhandlet med Novomatrix om fastholdelse af tilbudsprisen alligevel.

Efter afstemning stemte samtlige mødende **for** at indgå aftale med Novomatrix om indlæggelse af fibernet og i forlængelse af dette stemte 7 **for**, at finansiering skulle ske via formuen, mens 6 stemte **imod**.

Bestyrelsen tager kontakt til Novomatrix om aftalen.

Ad pkt. 5 d – Forslag – Renovering af gårdtoilet

John Henriksen redegjorde for behovet for istandsættelse af gårdtoiletet for kr. 16.900.

De mødende var enige i, at det var en god idé og at beløbet trækkes på vedligeholdelseskontoen.

Ad pkt. 5 e – Gentegning af glas- og kummeforsikring

Dirigenten redegjorde for, at den tidligere glasforsikring var røget ud grundet manglende eftersendelse af regninger til administrator og at dette fremgik af regnskabet.

Der var indhentet tilbud på ny kumme- og glasforsikring fra Købstædernes Forsikring, hvor præmien vil være på kr. 14.900, mens der fra Dansk Glasforsikring var modtaget et tilbud på ca. kr. 6.100 omfattende både glas og kumme.

10 stemte **for** at tegne forsikringen hos Dansk Glasforsikring og 1 var **imod**.

Der er allerede kommet forsikringspolice fra Danske Glasforsikring, hvilken police vil blive lagt ud på foreningens hjemmeside.

Ad pkt. 5 f – Forslag – Kalkproblemer i vandet

Kjeld Albrechtsen redegjorde for besværligheder med kalk i vandet og efter en træg debat var flere enige om, at det nok ikke lige var sådan til at løse.

Man var enige om, at foreningen arbejder videre på, om der findes brugbare løsninger.

Der var ikke fremkommet andre forslag.

Ad pkt. 6 a og b - Valg af bestyrelse

John Henriksen blev genvalgt som formand.

Som bestyrelsesmedlemmer valgtes Erik Hjelm, Henry Hansen Linda Boye-Krabbe og Jacob Christian Nielsen.

Julie K. Hansen, der ikke nødvendigvis ønskede at fortsætte, blev takket for sin indsats i bestyrelsen og bekræftede, at hun fortsat vil stå bi med facebook-gruppen og foreningens hjemmeside.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

John Henriksen, Sundholmsvej 111, 1.tv. (formand) sundbager@gmail.com
Henry Hansen, Sundholmsvej 109, 2.tv. (best.medl.) varmemester@tavastehus.dk
Erik Hjelm, Englandsvej 16, 1.th. (best.medl.) erik-hjelm@mail.dk
Linda Boye-Krabbe, Englandsvej 16, 3.tv. (best.medl.) lbg@newmail.dk
Jacob Christian Nielsen, Sundholmsvej 109, 4.tv. (best.medl.)
tilbagediskontering@gmail.com

Ad pkt. 7 - Valg af repræsentant til varmelauget og gårdlauget.

Til varmelauget genvalgtes Henry Hansen, Sundholmsvej 109, 2.tv. og til gårdlauget genvalgtes Helle Müller, Sundholmsvej 107, porten.

Ad pkt. 8 - Valg af revisor

BHA Statsautoriseret Revision A/S blev genvalgt.

Ad pkt. 9 - Valg af administrator

Advokat Jens Duus blev genvalgt som administrator.

Ad pkt. 10 - Eventuelt

Jens Bjargum ønskede foreningens tilslutning til at stemme imod forhøjelse af kontingentet i gårdlauget. Der blev hertil bemærket, at gården har nogen formue, som der kan trækkes på for de investeringer (tilkøb af cykelstativer), som man ønsker.

Karsten Westergaard henviste til, at der ikke var det nødvendige antal røgalarmer i hvert fald i nr. 16.

Karsten Westergaard oplyste om ulovlig mekanisk ventilation.

Linda Boye-Krabbe oplyste, at barnevognsrum hos BUPL-ejendommen og storskraldsrum hos andre i gården kan benyttes, da der er tale om fælles faciliteter.

John Henriksen oplyste om, at bestyrelsen havde planlagt at lukke foreningens storskraldsrum pr. 1. maj d.å. for at ændre det til barnevognsrum.

John Henriksen oplyste også, at det tidligere bestyrelseslokale overvejes ændret til enten tørrerum eller mulighed for yderligere cykelopbevaring.

Der blev spurgt til en fornyet gennemgang af efterladte cykler.

En ejer oplyste, at der på tider om morgenen hørtes bankende radiatorer. Det blev besvaret med, at det ikke umiddelbart kunne løses.

En ejer spurgte til opbevaring af motorcykel i gården, hvorom henvistes til, at man kan søge om dette.

En ejer spurgte til sortering af skrald i fællesgården, hvilket forefandtes om end noget affald enten skulle til storskrald eller på genbrugsplads.

En ejer spurgte til installering af digitale varmemålere, hvortil oplystes, at bestyrelsen løbende får oplysninger om, hvad det måtte koste.

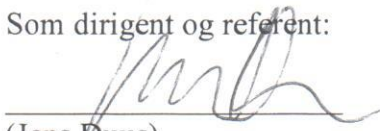
Der blev spurgt om foreningen ville sælge lejlighed nr. 51 (det udlejede kælderlokale).

En ejer spurgte til hjemfaldspligten, hvortil denne blev henvist til, at man kunne købe sig fri om end det var blevet temmelig dyrt nu.

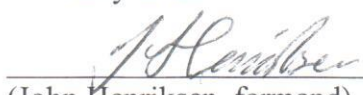
Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.55.

----oooOOOooo----

Som dirigent og referent:


(Jens Duus)

For bestyrelsen:


(John Henriksen, formand)

2) Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen den 15. april 2015.

Bestyrelsen har afholdt 9 møder i det forløbne år.

Som I nok husker fra sidste generalforsamling i foråret 2014, skabte det en del røre, at der blev truffet beslutning om lukning af skakterne i ejendommen, og det har naturligvis været et emne som fra første møde har fyldt en del.

Overordnet målsætning:

Bestyrelsens overordnede målsætning er at arbejde for, at vores ejendom løbende vedligeholdes, så den er i så god stand som muligt, at driften optimeres, at fællesudgifterne er attraktivt lave og at ejendommen og gården er et rart sted at være.

Det er med det udgangspunkt, at vi i årets løb har arbejdet.

Afsluttede projekter:

Vi har fået afsluttet projekterne om de skrå tage over postkasserne i ejendommen, og det har også hjulpet på, at der ikke ligger så mange reklamer og flyder i opgangen ved postkasserne.

På bestyrelsens foranledning har der været en gennemgang og justering af vinduerne i ejendommen. Firmaet Hvidbjerg Vinduer afgav et favorabelt tilbud, som vi tog imod.

Lyset i opgangene er som sagt skiftet med automatisk tænd-sluk, hvilket skulle give en besparelse på vores elregning.

Så har vi over et par gange ryddet op i kælderen, ligesom vores storskraldsrum et par gange har givet nogle udfordringer.

Det er vigtigt, at man selv bærer sit storskrald ned og anbringer det – ikke i kældergangene, hvor det så ender med at være bestyrelsen, der rydder op - men bærer det ud i storskraldsrummene.

Foreningen må via driften betale for oprydning efter beboere, der stiller affald i kælderen samt i gården. Penge som foreningen kan bruge mere fornuftigt. Er foreningens beboere uvidende om, hvor storskrald og andet skal placeret vil bestyrelsen gerne være behjælpelig.

Der er p.t. 2 rum, det ene ovre ved porten til nummer 109, og det andet i hjørnet i kælderen ved nr. 16.

Det er også vigtigt, at affaldsøerne anvendes korrekt, så skraldemændene kan og vil fjerne affaldet.

I vores hjørne af gården har vi haft jule belysning oppe i december måned for hyggens skyld, og så har vi forsøgt os med en sommerfest for at hilse på hinanden og lave et fælles arrangement i gården.

Som led i at minimere fællesudgifterne har vi indhentet forskellige tilbud på vicevært, varmemester og trappevask. Det er således, at der vil være en del penge at spare på udgifterne til vicevært, hvis vi vælger at lukke skakterne. Det vil betyde, at vi selv skal gå ned med affaldet i gården, men det skal beboerne på 5. Sal og i stuen jo allerede.

Status er i øjeblikket, at der tømmes affald, rengøres kældergange, trappeopgange, fejes fortov og luges for ukrudt i sæsonen.

Skakterne i ejendommen:

Bestyrelsen har ikke været blind for, at der efter generalforsamlingen blev indsamlet nogle underskrifter for at skakterne ikke skulle lukkes.

Hvis skakterne ikke:

Skal skakterne fortsætte i brug, kræver det en del tiltag til lovliggørelse og modernisering. Det er således, at arbejdstilsynet har nogle standarder for, hvorledes adgangsforholdene er til tømning. I den forbindelse har vi indhentet tilbud på lovliggørelse og modernisering, hvilket medfører etablering af slisker og andre tekniske indretninger for at skraldemændene kan tømme affald fra skakterne. Under den nuværende ordning, hvor skakterne er i brug, sker det med jævne mellemrum, at der stadig smides pizzabakker og bleer direkte i skakten, hvilket sviner, er uhygiejnisk og også blokerer skakterne. Hertil kommer, at beboerne i stuen er voldsomt generet af lugt og fluer i sommermånederne. Bestyrelsen har indhentet tilbud på lovliggørelse af skakterne, det fremgår af forslagene under punkt 5.

Hvis skakterne lukkes:

Bestyrelsen har undersøgt hos kommunen hvad der skal til for at lukke skakterne. Rent teknisk sættes skakterne kun midlertidigt ud af drift. Det kræver en rensning af skakterne, som herefter blændes af, så der ikke længere er adgang til skakterne.

Bestyrelsen har derfor indhentet tilbud på rengøring og lukning af skakterne.

De 2 forslag vedrørende skakterne vil i detaljer blive gennemgået senere, men det er bestyrelsens anbefaling, at skakterne lukkes/blændes af; der vil være ganske mange penge at spare på den løsning – både i forbindelse med selve

lukningen, men herudover vil der hvert eneste år være en betydelig reduktion af udgifterne til viceværten arbejde. Alle beboere er også ens stillet – alle skal bære deres affald ned.

Lovliggørelse af skakterne en ganske dyr løsning, og det vil årligt koste knap 27000 kr. om året i øgede renovationsudgifter til viceværten. Hvis skakterne bibeholdes, vil der stadig være lugt- og fluegener for beboerne i stuen, ligesom den fordyrelse der ligger i en fortsat drift af skakterne ikke er til gavn for beboerne i stuen og på 5. Sal.

Bygningsrapport inklusiv drift og vedligehold:

For at få en kvalificeret vurdering af vores ejendom og få en kvalificeret vurdering af den langsigtede vedligeholdelse af ejendommen har bestyrelsen haft kontakt til B.K.Consult, et konsulentfirma, som tilbage i tiden (1994) tidligere har vurderet ejendommens stand og vedligehold. Det er mundet ud i en rapport, som bestyrelsen modtog her i efteråret og som selvfølgelig er tilgængelig for alle ejere. Bestyrelsen har brugt en del tid på at læse rapporten og vurdere, hvilke tiltag og anbefalinger, der skal startes op først. I den forbindelse har vi haft fokus på ejendommens faldstammer og stigstreng (varm- og koldvandstilførslen). Vi har været ude og besigtige de enkelte lejligheder for at kigge på stigstreng og vandudtag til køkken og badeværelse, hvor monteringen af balofixer skal være lovlige. Vi har foretaget en prioritering af hvor i ejendommen behovet for snarlig udskiftning er størst og lavet en plan. Generelt er ejendommen i god stand og sund, der er jo tale om en ejendom fra 1939. Vi vil senere i forbindelse med forelæggelse af budget nærmere komme ind på, hvad der skal gøres, hvad det forventes at koste, og i forlængelse heraf har vi lavet en nogle bemærkninger til forhøjelse af fællesudgifterne. Når vi i den forbindelse taler om forhøjelse af fællesudgifterne, vil udgifterne til løsning af problemet med skakterne naturligvis have indflydelse på fællesudgifternes størrelse.

Lån & kassekredit:

Bestyrelsen har kigget på vores eksisterende lån og kassekredit med Danske Bank. De nuværende betingelser som Danske Bank kan tilbyde os er ikke favorable. Vi har derfor indhentet et tilbud fra Lån & Spar, som vi anbefaler. Tilbuddet på ind- og udlån er langt bedre, ligesom vi kan få en kassekredit med en større trækningsrettighed på meget favorable vilkår. Dette for at nedbringe de månedlige fællesudgifter. Nærmere herom senere.

Gårdlauget:

Lyset i gården er langt om længe blevet repareret. Det er blevet løst ved, at gårdlauget har betalt et mindre men meget rimeligt beløb for at få sagen afsluttet. Det har været en lang og sej kamp, men nu ser det ud til at fungere tilfredsstillende.

Gårdlauget har skiftet gartner, prisen er blevet sat noget op, men den fremtidige pasning af gården med haveanlæg tegner lovende.

Fibernet:

Bestyrelsen har arbejdet på at finde en bedre løsning på hurtigere internet til en billigere pris og fremsætter forslag herom som det fremgår af dagsordenen.

Toilettet i gården/kælderen:

Bestyrelsen har indhentet tilbud på renovering af toilettet i kælderen med adgang op til gården. Vi finder, at det vil være et stort aktiv, at der forefindes et pænt og indbydende toilet med ordentligt håndvask, så man kan gå på toilettet fra gården og ikke være nødsaget til at skulle helt om i privaten. Der vil blive sat ny lås i toiletdøren, så toilettet er forbeholdt for Engsunds beboere.

Ejendommens forsikringer:

I det forgangne år har vi måttet konstatere, at vores forsikringsforhold ikke er optimale. Dækningsforholdene er ikke optimale, hvorfor vi har indhentet nyt forsikringstilbud. Bestyrelsen finder, ud fra en økonomisk betragtning, at der ikke tegnes glas- og kummeforsikring. Præmien er simpelthen for dyr. I stedet må de enkelte ejere selv tegne en sådan forsikring, som kan fås som tillæg til ens almindelige forsikring til mere rimelige penge, end hvis ejendommen skal tegne en fælles forsikring.

Det var bestyrelsens beretning.

I er selvfølgelig meget velkomne til at stille spørgsmål.