

Referat fra ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Engdalsvej 71-73, 8220 Brabrand af 29.10.1973

Afholdt den 14. maj 2024 kl. 19.00 i Gildesalen

1. Valg af dirigent og referent

- 1.1. Malene Hansen blev valgt til dirigent
- 1.2. Dorte Skaarenborg blev valgt til referent

2. Bestyrelsens beretning for 2023

Formanden Peter Bisgaard Nikolajsen aflagde beretningen. Der var ikke sket så meget i årets løb, men lidt er værd at nævne:

- Der har været problemer med varmen igennem lang tid. Vi har fået anlægget gennemgået og indreguleret af Danfoss/Lykkegaards VVS, og det ser ud til at virke nu.
- Der er taget fat på vedligeholdelsesprojektet vedr. tag mv., ved at vi har fået to overslagspriser fra Rådgivende Ingeniører, for at få en økonomisk ramme for projektet. Det fremgår af forslag fra bestyrelsen under punkt 5.
- Der blev afholdt arbejdsdag lørdag d. 4.maj. Der deltog ca. 10 ejere og lejere, og der blev virkeligt gået til den, med vedligeholdelse af bede og legeplads, maling af sokkelskader i nr. 73, fejning af veje og arealer med mere.
- Derudover er der en række ejere som af egen drift løbende arbejder med bede, beplantning og andre ting. Stor tak til alle som bidrager til fælles bedste.

Beretningen blev taget til efterretning

3. Aflæggelse af regnskab

Kasserer Jørgen Nielsen aflagde regnskabet.

- Der har været få reparationer, så der blev et overskud på 198.000 + henlæggelse af 180.000 til Grundfond.
- Iht. De nye vedtægter har vi ikke længere en egentlig Grundfond, så det hele er ret beset kassebeholdning.
- Der er brugt penge til tinglysning og advokat i forbindelse med pantstiftende vedtægter
- Fælleslånet fra sidste vedligeholdelsesprojekt kører problemfrit. Flere har før-indfriet restgæld, og der er nu 362,5/1.000 ejerandele med.
- Tryk havde varslet en stor stigning på forsikring, men den blev afværget, og prisen endda sat ned.
- Regnskabet for 2023 blev godkendt

4. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan 2024

- Der er ikke udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan, men vi henholder os til den som blev udarbejdet af Sweco i 2018, og som kører frem til 2028. (ligger på hjemmesiden). Hvis vi gennemfører vedligeholdelsesprojektet som foreslået af bestyrelsen, vil de fleste punkter på planen være udført med udgangen af 2025. Derefter vil det være relevant at udarbejde en ny.
- Dette blev taget til efterretning.

5. Behandling af indkomne forslag jævnfør §10

- Bestyrelsen har fremsat et forslag om et vedligeholdelsesprojekt (udsendt med indkaldelsen). Det omhandler udskiftning af tag, udskiftning og opgradering af tagisolering, reparation og maling af stern, udskiftning af tagrender og nedløb, omfugning af murværk, udskiftning af bløde fuger v. vinduer og døre, reparation og maling af altaner, reparation og maling af sokler.
- For at sætte en økonomisk ramme om projektet, har bestyrelsen indhentet overslagspris på arbejdet fra to forskellige Rådg. Ingeniørfirmaer. Begge er kommet frem til ca. 6,8 millioner DKK, inkl. 15% til uforudsete udgifter og inkl. Moms.
- Bestyrelsen beder GF om tilladelse til at gennemføre projektet for et budget op til max. 6.800.000 kr. Der er forhåbning om at kunne gøre det billigere.
- Hvis GF godkender forslaget vil best. vælge et Rådg. Ingeniørfirma, og igangsætte projektering. Derefter indhentes tilbud i enten Fag-, Hoved- eller Totalentreprise. Dette afgøres i samråd med Rådgiveren.
- Projektet forventes igangsat i forår og sommer 2025.
- Det blev diskuteret om "indvendig" maling og vedligehold af altaner er fællesudgift eller privat. Bestyrelsen vil afklare dette. Herunder blev det foreslået at foreningen kan indkøbe korrekt maling, som ejerne kan bruge til vedligeholdelsen. Dette vil medvirke til optimalt vedligehold.

Afstemning om forslaget:

- For at blive vedtaget skal der være 2/3 flertal, både blandt antal og ejerandele.
- Resultat:
 - o For: 35 stemmer, 454,5 ejerandele
 - o Imod: 2 stemmer, 46 ejerandele
- Dermed skal forslaget op på en ekstraordinær GF, da der ikke er tilstrækkeligt mange stemmer der deltog. Ekstraordinær GF Afholdes hurtigst muligt.

6. Fremlæggelse af budget for 2024

- Det fremsendte forslag blev godkendt

7. Valg af formand

- Peter Bisgaard Nikolajsen kunne ikke genvælges, da han er fraflyttet foreningen.
- Jens Boye Nielsen blev valgt som formand

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

- Henrik Knakkegaard blev genvalgt
- Maja Stefansdottir blev nyvalgt

9. Valg af suppleanter

- Dennis Schwartz blev valgt som 1. suppleant
- Tuba Akdemir blev valgt som 2. suppleant

10. Valg af revisor

- Kovsted og Skovgaard blev valgt

11. Eventuelt

- Der er en vandskade + ødelagt vindue i et kælderrum. Det ordnes snarest.
- Der er problemer med skægkræ i nogle lejligheder og kælderrum. Alle opfordres til at gøre noget ved det, hvis man har dem, da de er svære at bekæmpe, og de vandrer sandsynligvis mellem etager og lejligheder, så de kan ikke bekæmpes isoleret i en enkelt lejlighed. Forslag om at udsende information til alle beboere + opslag i opgangene.

- Der blev spurgt til hvad viceværtens opgave er på udearealerne, da flere ejere gerne vil lave frivilligt arbejde i bede mv., men nødt til at blande sig i viceværtens opgaver. Bestyrelsen vil lægge viceværtens opgaveliste ud på hjemmesiden.
- Der blev spurgt til hvad reglerne er for tildeling af haverne bagved garagerne. Det var der ikke rigtig nogen der vidste, da det er kørt ganske autonomt i mange år. Bestyrelsen tager fat i spørgsmålet, og får en afklaring. Det bør være gennemsigtigt og der skal nok oprettes en venteliste, hvis der er flere interesserede end haver til rådighed.
- Der blev spurgt til hvordan trappevasken fungerer. Trappen bliver vaske hele vejen op 1 x måned, og halvvejen op ind imellem.
- Der blev spurgt om der kan laves en mere nutidig betalingsordning for vaskepenge, evt. noget med Mobilepay. Bestyrelsen vil se på det.
- Kæmpestor tak til Peter for hans store arbejde som formand.

Malene Hansen, Dirigent

Jens Boye Nielsen, Formand