

Referat af generalforsamling
Ejerforeningen Henrik Steffens Vej 3-5-7
25. august 2020

1: Valg af dirigent:

Astrid Friis-Hasché nr. 5 4. th. blev valgt.

2: Valg af referent:

Daniel Preisler Larsen nr. 5 st.tv. blev udpeget.

Det blev konstateret hvilke lejligheder der var til stede, og hvilke der var fuldmagter til afstemning fra.

Det blev konstateret, at generalforsamlingen var behørigt indkaldt.

3. Årsberetning for det senest forløbne år.

Formanden fremlagde årsberetningen.

Hovedpunkter:

- Der er gået 17 måneder siden sidste generalforsamling, ikke de sædvanlige 12. Det skyldes Coronaen.
- Det har været et forholdsvist normalt år.
- Vindueprojektet er færdigt
- Repareret træværk øverst i forbindelse med nogle kviste
- Der er blevet udarbejdet en vedligeholdelsesplan:
 - Der er blevet foretaget en gennemgribende analyse af ejendommens vandsystem. Alle adspurgte eksperter sagde at systemet er gammelt og slidt og at det bør skiftes ud. Desuden er der brugt asbest til dele af isoleringen af rørene.
- Vedtægter er blevet undersøgt og revideret.
- To indbrud i kælderen i nr. 3. Der har været diskussioner om, hvorvidt der bør og kan opsættes videoovervågning. Det blev foreslået, at der bliver sat bedre låsesystemer op. Det blev foreslået, at der bliver opsat et skilt med videoovervågning – om der så er opsat kameraer eller ej.
- Der har endnu en gang været arbejdet på at få lavet et forslag til opsætning af altaner – langt størstedelen af det arbejde er blevet udført af altanudvalget.
- Sociale arrangementer i haven: Der har i løbet af forsommeren været afholdt en hel del arrangementer i haven. Nogle beboere synes det blev for meget mht. mennesker udefra, der optog plads i haven og medfølgende støj. Bestyrelsen mener ikke, at det er et generelt problem. Bliver det mere hyppigt og gentagende, vil bestyrelsen drøfte det igen.
- Havedagen: Der var et fint fremmøde til efterårets havedag, som forløb fantastisk.
- Den årlige havefest var en success.
- Da en del af de eksisterende medlemmer af haveudvalget ikke længere ønsker at fortsætte i udvalget, er der konstateret brug for nye.

- Havedag i år afholdes 3.oktober – her vil der ud over den normale oprydning også være idéudveksling om hvordan haven skal se ud for fremtiden, og afgørelse omkring hvem de fremtidige medlemmer af haveudvalget vil være.
- Der er brug for nye folk til bestyrelsen da mindst et nuværende medlem ikke ønsker at fortsætte.

- Årsberetningen blev godkendt.

4. Forelæggelse til godkendelse af regnskab 2018

Kassereren (Peter Jespersen-Kaae nr. 3 1.tv.) fremlagde regnskabet.

Peter vurderer at ejendommen har en sund økonomi.

Der blev spurgt ind til hvorfor udgiften til forsikring er steget så meget. Peter undersøger og følger op på dette.

Karina nr.5 2.tv.: Det skyldes bla. at der har været mange vandskader for år tilbage, hvilket har medført visse forsikringsselskaber ikke længere ville forsikre os, og dem der ville, har pga. vandskaderne sat prisen op.

- Regnskabet blev godkendt.

5. Drøftelse af planer for ejendommens vedligehold

Den væsentligste forandring siden sidste år er, at vi har udfordringer med vand og faldstammer.

Der er blevet foretaget en spørgeskemaundersøgelse omkring vandsystemet og hvordan beboerne oplever kvaliteten af vandforsyningen i deres lejligheder.

Forslaget til forbedring af vandsystemet og dets finansiering blev fremlagt.

Der blev stille spørgsmål om, hvorvidt stigestregene skal skiftes.

Det er planen.

Der blev spurgt ind til om det er anbefalingerne fra fagfolkene at vi følger den plan der er fremlagt. Det er det. De vil dog foretrække at vi ikke deler projektet op i faser, som det er i det fremlagte forslag, men at det hele bliver gjort på een gang.

Der blev spurgt ind til, hvornår hver enkelt lejlighed bliver berørt af ombygningen? Det vil ske i forbindelse med udskiftning af stigestregene, som først forventes senere i projektet. Det blev nævnt, at det ofte kan hjælpe på flowet af vand i de enkelte lejligheder at få skiftet eller bare rensede de installerede armaturer.

Bestyrelsen undersøger ikke længere muligheden for at få opsat et blødgøringsanlæg (til fjernelse af kalk fra brugsvandet), da Frb. kommune er ved at opstille et, som efter planen bliver startet i 2022..

6. Forslag fra bestyrelse og medlemmer

a) Vedtægtsændringer

Der er blevet udarbejdet et forslag til vedtægtsændringer for ejerforeningen. Dette blev fremlagt af Jacob fra nr. 5 1.tv. Forslaget er en revideret udgave af det der blev fremlagt ved sidste generalforsamling.

- Størrelsen af grundfonden som ejerforeningen har, er det store emne - især omhandlende hvordan det store beløb skal håndteres rent bankmæssigt. I de nuværende vedtægter står der at størrelsen af ejerforeningens grundfond skal svare til 4% af ejendomsværdien. Dette skønnes at være meget for højt, givet de nuværende lejlighedspriser.
- Sikkerhedsstillelse til ejerforeningen. For gamle køb er sikkerheden for lav. Det forslået at dette bliver sat op i disse tilfælde således at vilkårene er nogenlunde ens for alle lejlighederne.
- Forslaget løser en uoverensstemmelse i de gældende vedtægter, ifølge hvilke et forslag, som skal til genbehandling på ekstraordinær generalforsamling, skal behandles indendefor 14 dage fra den ordinære generalforsamling. Dette strider imod det generelle varsel for indkaldelse til generalforsamlinger på 3 uger. Det nye forslag indebærer en løsning på dette.
- Referat af generalforsamling vil ikke længere blive printet ud, men vil blive slået op på ejerforeningens hjemmeside.
- Der åbnes for muligheden for at personer der er i familie med en ejer af en lejlighed og som bor i lejligheden, skal kunne blive medlem af bestyrelsen.
- Der blev spurgt ind til om sikkerhedsstillelsen fra en den enkelte ejer kunne udgøres af et vedtægtsbestemt beløb. Det vurderes dog, at være ufleksibelt på sigt, da en ændring af sikkerhedsstillelsen så vil være betinget af en vedtægtsændring.

- Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

b) Altanforslag

Thomas nr.3 3.th. fremlagde forslaget.

Jesper nr. 3 2.th. anslog værdistigningen for en lejlighed vil være et sted mellem 200.000 og 250.000 Kr. pr. lejlighed der får en ny altan.

Stig nr.3 4.th. beskrev design og de mere tekniske detaljer omkring altanerne.

Jacob fra nr. 5 1.tv. fortalte om hans undersøgelse af hvordan naboerne i nr. 4 og 6 havde oplevet at få altaner.

Det er frivilligt for stuelejlighederne om de vil have den franske altan eller ej. Nogle stuelejligheder kan dog ikke få en pga. kældernedgange.

Prisen på altanerne er steget siden sidste tilbud. Håndværkere er blevet dyrere og fordi banken kræver en uvildig byggesagkyndig som koster ca. 100.000 Kr., samt en sikkerhedsbuffer på 200.000 Kr.

Der blev spurgt om hvorfor en fransk altan koster så forholdsvis meget i forhold til en ordinær altan.

Jacob nr.5 1.tv. gætter på at det skyldes at det vil være nødvendigt at udskifte hele vindue- og dør-partiet i modsætning til ved de normale altaner.

Der blev spurgt ind til hvad der sker hvis en beboer, der er tvunget til at få en altan, ikke kan betale lånet.

Thomas nr. 3 3.th. svarede at man i yderste konsekvens kan blive tvunget til at sælge.

Jacob nr.5 1.th. sagde: Sådan er det at være med i en ejerforening.

Der blev spurgt ind til hvad skal en stuelejlighed, der ikke ønsker en altan skal gøre hvis en altanejer ikke kan betale?

Der blev svaret at de er med til at hæfte for lånet i lighed med andre forpligtelser, som ejerforeningen tager sig.

Der blev spurgt ind til om der kan forventes et værditab for stuelejlighederne, pga. mindre lysindfald

Jesper nr. 3 2.th. vurderer at altanopsætningen ikke vil have en indvirkning på værdien af stuelejlighederne. Stuelejligheder er generelt mørke. Folk der vil have en stuelejlighed er som regel klar over dette, og forventer derfor heller ikke en meget lys lejlighed. Det forventes dog at der vil være en stigning hvis en stuelejlighed får lavet en fransk altan.

Der blev spurgt ind til om de stuelejligheder der ikke kan få en fransk altan i det store værelse, kan få en ved det lille værelse.

Thomas nr 3. 3.th. Det er ikke blevet undersøgt. Måske kan det godkendes – det vides ikke. Man kan søge om det.

En beboer har observeret at flere altaner i nr. 9 er blevet slebet i løbet af sommeren i år.

Der blev derfor spurgt ind til om det vil være noget der vil være nødvendigt for altanejere at gøre - f.eks. årligt

Jesper nr.3 2.th : Altangulvet vil være i hårdt træ. Man kan vælge at slibe det og give det olie så det bliver det mørkt og fint, eller lade det være – så bliver det gråt. Det er op til den enkelte at tage valget – men det er ikke en nødvendig ting at gøre årligt for at altanen ikke skal gå i stykker.

Der blev fortalt at der vil blive tegnet en forsikring der vil dække uforudsete fejl ved bygningen som kan blive fundet under opsætningen af altanerne. Dem der ikke skal have altaner skal ikke betale til denne.

Der blev spurgt ind til hvor lang tid vil der gå fra forslaget er blevet vedtaget, til altanerne er sat op?

Thomas nr. 3 3.th. Det skønnes at projektet vil tage 1 til 1.5 år at blive gennemført.

Der blev spurgt ind til om der er en sandsynlighed for at altanerne i forslaget ikke kan blive godkendt af kommunen

Thomas nr. 3 3.th.: Hvis vi får en afvisning fra kommunen, falder forslaget. Der bliver ikke sat altaner op i andre størrelser. Altanerne i nr. 4 og 6 er blevet godkendt og de har præcist de størrelser som i forslaget.

Der blev spurgt ind til om stuelejlighederne vil have mulighed for at bede om en fransk altan ud fra det lille rum.

Thomas nr. 3. 3.th.: Vi bliver nødt til at stemme om det fremsatte forslag, hvor det ikke er muligt.

En beboer fortalte at vedkommende ville være nødsaget til at flytte fra lejligheden, af økonomiske årsager, hvis altanprojektet bliver vedtaget.

Afstemningen blev afholdt skriftligt:

24 Lejligheder var fysisk repræsenteret, og 5 fuldmagter indleveret.

Der blev afgivet 9 antal 'nej'-stemmer og 20 antal 'ja'-stemmer.

- Forslaget blev vedtaget.

c) Fibernet

Forslaget blev præsenteret af Peter nr. 3. 1. tv.

Vi har i dag en fælles internetforbindelse som alle lejligheder deler. At op til 30 lejligheder deler forbindelsen gør at hastigheden kan svinge meget, men oftest er den blot lav.

Forbindelsen deles mellem alle lejligheder vha. kabler der er trukket fra fyrekælderen, hvor forbindelsen kommer ind, og ud til de enkelte lejligheder.

En mere moderne, men stadig simpel løsning er, at få lagt fibernet ind. Der er dog p.t. ikke fiber i vejen.

Forslaget handler om at få det etableret.

I forslaget vil der ikke blive udskiftet kabler internt i ejendommen. Det er kun forbindelsen ude fra vejen og ind i fyrekælderen der vil blive skiftet.

- Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

d) Administrative omkostninger

Forslaget blev præsenteret af Thomas nr.5 4.th.

Bestyrelsen skal fremlægge ud af de administrative omkostninger specificere hvor meget der udelukkende til gode for bestyrelsesmedlemmerne. Dette for at sikre 100% gennemsigtighed.

Der blev spurgt ind til om der menes en opsplitning i administrationsomkostninger og bestyrelsesmiddagen: Thomas nr.5. 4.th.: Ja

Et medlem mente at det allerede er alment kendt at langt hovedparten af posten administrationsomkostninger er bestyrelsesmiddagen.

Det blev foreslået at samtlige regninger og udgifter kan ses på generalforsamlingen, f.eks. i en fysisk mappe.

Peter nr.3 1.tv.: Det vil i praksis være besværligt, så det ønsker han ikke.

En beboer sagde at alt mht. regnskabet skal være gennemsigtigt. Det vil være mærkeligt hvis det ikke skal være sådan.

En beboer sagde, at når forslaget læses, kan det fremstå som værende en mistillid til bestyrelsen. Hvis dette er den faktiske intention, er det yderst ubehagelig.

Thomas nr. 5 4.th.: Det handler om gennemsigtighed, Ikke mistillid. Det var tiltænkt som et værktøj beskyttelse af bestyrelsen.

Stemmer: 9 imod, 6 for, 8 blanke, 2 har forladt generalforsamlingen. 3 fuldmagter der ikke tog stilling.

- Forslaget blev ikke vedtaget.

7: Budget for det kommende år

Budgettet blev fremlagt af kasser Peter nr. 3 1.tv.

- Budgettet blev godkendt og vedtaget.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Mads, Peter Jespersen-Kaae og Daniel Preisler Larsen er på valg.

Alle genopstiller

Anni Thaaning Hansen nr.7 st.th. trækker sig fra bestyrelsen.

Thomas nr. 3 3.th. stiller op

Anders nr. 5 2.th. stiller op

- Alle blev valgt. Bestyrelsen bliver hermed udvidet med en person

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Mads Gregersen

Karina Isager-Sally

Peter Jespersen-Kaae

Jacob Kolind

Thomas Bergmann

Anders Rendtorff

Dick Schneider

Suppleanter:

Stig nr. 3 4.th. og Anni Thaaning Hansen nr.7 st.th. stiller op.

- Begge blev valgt.

Revisorer:

Thomas fra nr. 5 4.th stiller op. Nicolai nr. 7 2.tv. stiller også op.

- Begge blev valgt.

Punkt 9: eventuelt

Sommerfesten er ikke blevet indbudt pga. Corona.

Der blev fremstillet et forslag om at der d. 12 september afholdes et arrangement, hvor beboere kan møde op med egen mad i haven og spise med passende Corona-afstand.

Der vil blive afholdt havedag d. 3.oktober kl. 10. Her vil der blive etableret et nyt haveudvalg.

Det vil snart være muligt at komme af med sit storskrald.

Det blev påpeget at der rundt omkring i ejendommen står en del ting på steder de ikke burde. Hvis man ejer nogle af disse, opfordres der til at man fjerner dem.

Astrid nr. 5 4.th.: Er der andre der også gerne vil have skiftet altandørene så de åbner indad? I så fald kunne man indhente et samlet tilbud.

Der blev spurgt ind til oprydning blandt cykler i cykelkældrene. Der står efterhånden mange cykler i kælderen i nr. 3 som ikke ser ud til at være i brug. Der blev spurgt ind til om man må smide dem ud ved storskrald.

Karina nr.5 2.tv.: Vicevært Thomas tager sig af dem.

En beboer mener, at der bliver henstillet mange cykler foran forhaverne - De er grimme og fylder. Der blev spurgt ind til muligheden for at opsætte et skilt på stakittet hvor der frabedes henstilling af cykler

Daniel nr.5 st.tv.: Det meste af forhaverne er ikke ejendommens. De tilhører kommunen.

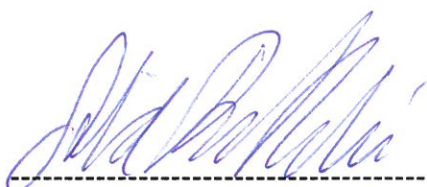
Jacob nr.5 1.tv. bekræfter dette (han er uddannet landmåler og har i en anden forbindelse fundet ud af forhaveejersforholdet).

Daniel nr.5 st.tv.: Vi har derfor ikke ret til at opsætte skilte - men vi kan jo ikke afholde folk fra at gøre det. Lad os håbe de bliver venligt formuleret.

Det blev påpeget at barnevogne og klapvogne er ikke tilladt i opgangene. Det er brandvæsnet der har bestemt dette - ikke bestyrelsen. Der står en del i opgangene alligevel. Der opfordres til at barnevognsrummet bruges til dette i stedet.

16/9-2020

Formand: Mads F. Gregersen



Dirigent: Astrid Friis-Hasché