

Referat af generalforsamling i E/F Hostrupsvej 12-14

Tidspunkt: Tirsdag d. 21. maj 2002 kl. 19.00

Sted: Tørrekælderen under nr. 12

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Aflæggelse af årsberetning
- 3) Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse
- 4) Forslag fra bestyrelsen – renovering af bagfacade
- 5) Forelæggelse af budget for 2002 til godkendelse
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelse og af suppleanter
- 7) Valg af revisor
- 8) Eventuelt

Ad 1.

Torben Thomsen blev valgt til dirigent. Torben konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt jf. foreningens vedtægter.

Christian Hansen blev valgt til dirigent.

Ad 2.

Formanden, Richard Flamsholt, gennemgik aktiviteterne for det forgangne år:

- 3 nye ejere
- 5 bestyrelsesmøder

Følgende ting var blevet overvejet fra sidste generalforsamling:

- Mulighed for at udskifte hoveddøre – foreløbigt udskudt, da det blev konstateret at ville koste ca. kr. 30.000 pr. dør.
- Bredbåndsløsning – foreløbigt ikke den store tilslutning.
- Tørretumbler – en tidligere undersøgelse viste, at der på nuværende tidspunkt ikke var økonomi i dette.
- Opdaterede vedtægter – planlagt til det kommende år, da man ønsker at fremtidssikre dem i højere grad.

Praktiske ting, der er blevet gennemført i det forgangne år:

- Arbejdsweekend i juni måned
- Hobbyrum i nr. 14 (lys udestår)
- Dørtrin repareret i nr. 12 + graffiti på facaden fjernet
- Ventilationsrist i cykelkælder i nr. 14
- Kloakundersøgelse gennemført i gården ud for nr. 14, hvor der er en sænkning i belægningen. Der blev ikke fundet nogen skader, og sænkningen formodes at skyldes dårlig belægning.
- Ejerforeningens homepage flyttet til den mere mundrette adresse:
www.hostrupsvej12-14.dk

Ting, der forsat er i vente:

- Revidering/opdatering af ejerforeningens vedtægter
- Udskiftning af viceværtsfirma
- Dørtelefonianlæg
 - Afventer garanti fra leverandør om, at der ikke skal laves ekstra ledningstrækning.
 - Der vil skulle males i de private områder, da de nye telefoner fylder mindre end de gamle.

Desuden var det første år med ny varmeregning, hvilket blev behandlet under Punkt 8 Eventuelt.

Der var spørgsmål til de nye vedtægter omkring ejerpantebrevets størrelse, KEB's fremtidige indflydelse og indkaldelsestidspunktet. Det er muligt for interesserede at rekvirere et udkast hos Torben Thomasen.

Bent Byrlund meddelte, at de ville deltage i det første bestyrelsesmøde, hvor vedtægterne skal diskuteres.

Torben Thomasen fremhævede, at ejerpantebrevet bør hæves, da det har været fast i de 32 år, foreningen har eksisteret. Derudover skal sproget opdateres, og de midlertidige bestemmelser omkring KEB udgå. Der vil endvidere ske en præcisering af ansvarsfordelingen mellem ejerforening og ejer.

Ad 3.

Torben Thomasen gennemgik årsregnskabet for 2001. Regnskabet var udleveret sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen d. 7. maj 2002. Regnskabet blev præsenteret uden revisorpåtegninger.

Note 5: Mellemregning med foreningens medlemmer blev forklaret. Da det er foreslået at lade den i noten angivne kolonne "til udbetaling"???

Forslaget om udbetaling af mellemregningen blev vedtaget.

Der blev spurgt til nødvendige størrelse af formuen, hvortil bestyrelsen svarede at:

- Det skal være muligt at f.eks. udskifte dørtelefonianlægget over budgettet
- Der skal være en vis arbejdskapital til også pludseligt opståede projekter
- Der er hensigtsmæssigt med en vis opsparing til f.eks. bagfacade og tag
- Det er hensigtsmæssigt pga. likviditetstrækket
- Der er mindre projekter i bestyrelsens skuffe

Der var ingen indsigelser til regnskabet udover at Bent Byrlund gerne ville se det underskrevet af bestyrelsen.

Der blev spurgt til årsagen til at have to konti: en i BG bank og en i Danske Bank. Svaret var, at den ene var en girokonto til håndtering af de elektroniske betalinger.

Ad 4.

Henrik Lindberg Mortensen fremlagde bestyrelsens strategi med hensyn til bagfacaden.

Det var kendt at:

- Der var problemer med løst puds i 3-4 sals højde i trappetårnene
- Trætte vinduer

Vedligeholdelse af vinduer kan lade sig gøre, men de er 25 år gamle og en renovering ville måske give 10 år.

Tilbudspriser afhænger markant af om der skal anvendes stillads eller lift.

Total udskiftning vurderedes iflg. modtagne tilbud til kr. 1,2 mio. inkl. nye vinduer.

Bestyrelsens forslaget var at beholde vinduerne så længe som muligt og reparere pudslaget i problemområderne vha. lift. En løsning der blev anslået til ca. kr. 100.000 ud fra modtagne tilbud, der dog ikke havde foreslået brug af lift. Denne løsning ville kunne dækkes af foreningens kasse uden ekstra indbetalinger.

Der blev spurgt til, om der var fare for, at der vil falde noget ned. Dertil kunne svares, at bestyrelsen ikke havde haft eksperter til at se på murene, men at der jævnligt har kunnet ses mindre stykker puds i gården.

Det vidste sig at cirka halvdelen af de tilstedeværende havde punkterede ruder, men at kun to af de tilstedeværende havde store ruder, der var punkteret. Bestyrelsen ville sag for sag se på, om store ruder skulle udskiftes af kosmetiske årsager.

Der blev spurgt til egen vedligehold af vinduer, som beskrevet i sidste års referat. Dette kan kun tillades, hvis det holdes i samme farver som de øvrige lejlighedsers.

Ideen om altaner blev luftet. Det ville koste ca. kr. 75.000 pr. lejlighed. Dertil kommer også vinduer i trappetårnene.

Der var ingen indsigelser til forslaget om at pletreparere murene og strække vinduernes levetid så længe som muligt.

Ad 5.

Det blev klart, at en budgetoverskridelse allerede vedtaget ved godkendelsen af bestyrelsen forslag under pkt. 4.

Det blev noteret, at forsikringsomkostningen var reduceret fra kr. 32.000 til 12.700 efter skifte fra Codan til Østifterne.

Budgettet blev vedtaget.

Ad 6.

Den siddende bestyrelse bestod af: Bent Byrlund (KEB), Richard Flamsholt, Simon Hansen, Henrik Lindberg Mortensen, Christian Hansen og Sebastian Franck (suppleant).

Bestyrelsen erklærede sig villig til genvalg og blev valgt uden modkandidater.

Ad 7.

Buus Jensen blev fastholdt som revisor.

Torben Thomasen blev fastholdt som administrator.

Ad 8.

Richard Flamsholdt begyndte under dette punkt med en opsang:

- Nedtagning af lyskæde der til jul var sat op af Richard Flamsholt var endnu ikke gennemført.
- Containerskraldespanden nærmest lågen var som regel fyldt op, mens de andre er halvtomme.
- Der hænger tit klemmer på vasketøjssnorene; de skal fjernes efter brug. Det blev tilføjet, at der også var problemer med tøj, der hænger længe på snorene.
- Dørene står tit på klem, hvilket indbyder til indbrud. Der har to gange i 2000 været indbrud i nr. 12, og i 2002 i kælderen under nr. 14. Det indskærpes, at alle sørger for at lukke dørene efter sig.
- Loftrum bør forsynes med navne-/adressemærkat.

Loftsrum og kælderrum

Simon Hansen gennemgik bestyrelsens oplæg til udnyttelse af loftsrum og kælderrum.

Problemet i dag er, at der er nogle få ejere, der har kælderrum, mens resten har loftsrum. I nogle af de aflåste kælderrum findes bl.a. hovedinstallationer til vand og gas, hvilket er u hensigtsmæssigt i tilfælde af rørbrud m.v.

Hvis alle kælderrum var tilgængelige, ville de kunne huse:

- Stole og borde
- Viceværtsudstyr (i stedet for at de står i fyrekælderen)
- Hobbyrum
- Mere plads til vasketøj
- Barnevogne etc.

Alle skulle i princippet have et loftsrum, men nogle har to, andre har et. Ingen skal kunne disponere over et kælderrum.

Forslaget blev vedtaget, og det blev besluttet, at arbejdsweekenden bl.a. skulle bruges til at rydde ud i kælderen.

Internetforbindelse

Der blev spurgt til om, hvorfor der ikke var interesse for fælles internetforbindelse. Begrundelsen var, at mange har haft firmabetalte telefoner, og at firmaet, der tidligere

havde været fremme, var gået konkurs i mellemtiden. Derudover kom det frem, at Frederiksbergnettet kunne udvikle sig til at være en interessant løsning.

Gasvarmelamper til baggård

Det blev foreslået at indkøbe gasvarmelamper til baggården til at forlænge de relativt korte aftener, som gårdens beliggenhed giver mulighed for. Bestyrelsen vil hurtigt se på økonomien i dette.

Grønne bord

Det blev foreslået at smide det grønne bord i gården ud. Bestyrelsen lovede at se på sagen.

Varmeregnskabet

Richard Flamsholt havde undersøgt forklaringen på, at dette års varmeudgifter var højere end forventet. Der var flere årsager:

- Vicevært lod fyret køre i sommeren 2000
- Olien blev suget op og rensset, da ejerforeningen overgik til fjernvarme. Mod forventning gav det ikke så meget i indtægt (kr. 3,30 pr. liter)
- Primo og ultimo bestand har været baseret på beregninger, så der kan have været vurderet 1000-2000 liter forkert
- Varmeregnskabet blev omlagt, hvilket betød, at der har været 20 mdr. siden sidste opgørelse
- To ELO gebyrer á kr. 5000 mod normalt 1 pr. regnskabsår
- Betydelige prisstigninger på olie og fjernvarme på ca. 20%
- Flere mennesker og ikke mindst flere børn

Isolering af kælderen

Det blev foreslået at isolere kældrene.

Gården

Det blev henstillet til, at gården var fællesareal, og at det krævede en fælles indsats, hvis der skulle være pænt med blomster osv.

Indstilling til vedligehold

Hele indstillingen til vedligehold blev diskuteret. Fremgangsmåden har i de seneste par år været reaktiv – funktion fremfor æstetik. Det blev fremhævet at forbedringer på med f.eks. altaner, hoveddøre, rækværker, bagtrapper, tage osv. ville kunne have en positiv betydning for salgsprisen.

Forslag

Det blev foreslået at erstatte fordøren i nr. 12, da den lukker dårligt. Det blev endvidere besluttet at starte med at reparere dørpumpe og nøglecylinder.

Mødet hævet