

## Referat – ordinær generalforsamling E/F Hostrupsvej 12-14, 24/4 2003

Generalforsamlingen startede kl. 19.30.

Til stede var:

Kate	– 12, st.th.
Christina & Christoffer	– 12, 1.tv.
Torben	– 12, 1.th.
John	– 12, 2.tv.
Henrik	– 12, 2.th.
Sofie & Casper	– 12, 3.tv. (på fuldmagt fra forrige ejere)
Simon	– 12, 3.th.
Richard & Ditte	– 12, 4.th.
Fr. Jørgensen	– 12, 4.tv. (Ditte v. fuldmagt)
Erik	– 14, st tv.
KEB v. Erik Koborg	– (14, st.th. – 14, 1.th. – 14. 4.tv.)
Henrik	– 14, 2.tv.
Sebastian & Mette	– 14, 2.th.
Christian	– 14, 3.tv.
Britt & Jørn	– 14, 3.th.
Karen	– 14, 4.th.

I alt 18 ud af 20 lejligheder.

Pkt. 1: Som dirigent valgtes Torben.

Pkt. 2: Formandens årsberetning

Formand Richard sagde velkommen til de nye og fortalte om året der gik.

Af opgaver fra sidste generalforsamling var flg. fuldført igangsat:

- Revidering af vedtægter – nyt forslag til afstemning på generalforsamlingen
- Udskiftning af vicevært – nyt firma: Dansk Planrengøring
- Dørtelefonanlæg udskiftet
- Hoved i nr. 12 – dørpumpe og cylinder udskiftet
- Pletreovering af puds på facaden – i gang, ventes færdig ultimo maj
- Punkterede ruder i lejligheder – udskiftning af store fag planlagt
- Forslag om udskiftning af hoveddøre – istandsat i stedet
- Forslag om at kælderlofter isoleres – bestyrelse har afvist forslaget
- Forslag om anskaffelse af udendør gaslamper – bestyrelsen vurderer at der ikke er økonomi i forslaget
- Det grønne havebord udsendes på arbejdsdagen

Desuden er der blevet etableret hobbyværksted i kælderen i nr. 14, havelågen er blevet repareret og en række småreparationer på taget afslørede at der var et behov for noget større reovering.

Igen i år har vi fået den lovpligtige energirapport med besked om at vi kan spare 127.900 på varmeregningen ved at sætte tætningslister på hoveddørene. Det besluttes at bestyrelsen henvender sig til den ansvarlige for at få en forsvarlig rapport.

Formanden opfordrer til at man husker at lukke lågen og bagtrappedørene – der har igen været indbrud.

I nov. 2002 har vi modtaget et brev om at et smalt stykke af gården eksproprieres i forbindelse med metrobyggeriet. Det betyder intet i praksis. Vi modtog 2000 kr. i erstatning.

Bestyrelsen foreslår at der afholdes fælles arbejdsdag 14/6. Alle opfordres til at deltage. Planlægningen er i gang.

### Pkt. 3: Regnskab – administrator Torben Thomassen gennemgår regnskabet

Revisor har påtegnet regnskabet uden forbehold og anmærkninger.

Ang. udgifterne:

- Forbruget af el, gas og vand er faldet, men det kan ikke afgøres om det blot skyldes periodisering.
- Forsikring: Vi har skiftet fra Codan til Nykredit Østifterne Forsikring, hvilket har medført et fald i præmie fra 32.500 til 14.000. Bestyrelse vurderer at dækningen er bedre – bl.a inkl. bestyrelsesansvarsforsikring.
- Af udgifterne til reparation og vedligeholdelse er 50 % (30.000) brugt til udskiftningen af dørtelefonerne.

Der er ingen bemærkninger fra deltagerne – regnskabet godkendes.

### Pkt. 4: Forslag fra bestyrelsen – Nye vedtægter for ejerforening

Efter at vedtægterne har været diskuteret på mange tidligere generalforsamlinger havde bestyrelsen fået udarbejdet et nyt og moderniseret forslag til vedtægter. Det drejer sig om et helt nyt sæt vedtægter, ikke blot om ændringer i de eksisterende.

Torben gennemgik de væsentligste ændringer:

§ 3 – Nye krav til dagsordenen for generalforsamlingen, nu min. 12 punkter. Nyt er kravet om at bestyrelsen udarbejder en vedligholdsplan og at bestyrelsesformand, revisor og vælges af generalforsamlingen og ikke af bestyrelsen.

§ 6 – Antallet af fuldmagter til generalforsamlingen begrænses til maks. 2 per lejlighed for at undgå fuldmagtkampagner. Dirigenten får ret til at begrænse taleretten på generalforsamlingen til én person per lejl.

§ 8, stk. 4 – Der åbnes for at bestyrelse kan pålægge sig selv en forretningsorden

§ 9, stk. 3 – Krav om der afholdes mindst 4 bestyrelsesmøder pr. år. Stk. 7 – giver hjemmel til at der tegnes en bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 10 – Krav om at administrator skal have en ansvarsforsikring og ikke er medlem af ejerforeningen. Vi ser frem til at det lykkes den nuværende at få solgt sin lejlighed, så vi igen kan blive lovlige.

§ 12 – Mulighed for at oprette en grundfond – generalforsamlingen kan beslutte at foreningen opretter en grundfond med opsparing til ikke nærmere bestemte formål.

§ 15 – Paragraffen præciserer hvem der har ansvaret for vedligeholdelsen af de forskellige dele af ejendommen.

§ 18 – Ejerforeningens pant i lejlighederne forhøjes fra 5000 til 35.000 med oprykkende panteret.

Desuden skrives KEB's særrettigheder ud af vedtægterne.

Der var følgende spørgsmål/kommentarer til det nye vedtægtsforslag:

- *Har husdyr altid været forbudt?* I de gamle vedtægter kunne husdyr kunne holdes med administrators tilladelse – en tilladelse som aldrig er blevet givet. Nu er det forbudt, punktum.
- *Hvad med husregler?* Flere udtrykte ønsker om nogle klare retningslinier for adfærden i ejendommen. I dag findes ingen husregler. Bestyrelsen kigger på behovet.
- *Hvad ligger der i at hæve pantet?* Den billigste måde at få hævet ejerforeningens pant i lejligheder til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavender er at få dem lyst med pantstiftende vedtægter som foreslået. Størrelse 35.000 kr. er lig kreditforeningernes acceptgrænse.
- *Sp. fra KEB:* Skulle man have indføjet paragraf om en konkret tidsbegrænsning på evt. udlejning? Adm. og bestyrelsen ser ingen grund hertil.

For at vedtægtsændringen kan vedtages skal det vedtages ved at mindst 2/3 af samtlige ejere stemmer for.

Forslaget om vedtægtsændring vedtages med 18 stemmer for, 0 imod.

Pkt. 5 – Budget – Torben gennemgår.

Der budgetteres med uændrede fællesudgifter.

Der budgetteres forsigtigt med 80.000 kr. til reparationer og vedligeholdelse.

Ekstraordinære poster finansieres over foreningens bankindestående. Resultatet af det foreslåede budget er at foreningens formue mindskes til 140-150.000 kr.

Jørn spørger om april ikke er for sent at lave et budget for året. Det påpeges at budgettet ikke forhindrer at der vedtages større opgaver uden for budget.

Ingen indsigelser mod budgettet. Budgettet vedtages.

Pkt. 6 – Bestyrelsesvalg

De eksisterende bestyrelse genopstillede, men da to nye kandidater, Jørn og Casper meldte sig, trak Henrik sig og Sebastian opstiller kun til suppleantposten. Ved fredsvalg får bestyrelsen således denne sammensætning:

*Formand* (valgt efter de nye vedtægter af generalforsamlingen): Richard

*Medlemmer*: Casper – Simon – Jørn – Christian

*Suppleant*: Sebastian

Pkt. 7 – Valg af revisor

Nuværende revisor genvælges.

Pkt. 8 – Valg af administrator

Nuværende administrator genvælges.

Pkt. 9 – Eventuelt

Henrik foreslår at trappeskakterne i gården afskærms så børn ikke falder ned i dem. Det vedtages at lave afskærming på arbejdsdagen 14/6. Henrik kommer selv emd et forslag.

Erik foreslår at der etableres et separat aftræk med udsugning til at tilslutte lejlighedernes emhætter.

Erik tilbyder at male og istandsætte plankeværket i gården – for ejerforeningens regning. Generalforsamlingen synes det er en strålende idé – og se ud af vinduet: Erik er allerede i fuld gang.

Richard påpeger at der har været konstateret revner ved trappehalsene. En byggesagkyndig, som har kigget på situationen, siger at disse relativt nye (men ufarlige!), og højst sandsynligt skyldes metrobyggeriet. Beboerne opfordres til at holde øje med om der dukker nye revner op i deres lejligheder og fortælle det til bestyrelse. Karen fortæller at hun har fået en ny revne i sit køkken.

Der spørges til undergravningen af fliserne ved papircontaineren. Bestyrelsen foranstalter en undersøgelse.

Jørn spørger til lys i loftsrummet. Det diskuteres at etablere stikkontakter som kan bruges på loftet. Risiko for misbrug.

Richard fremlægger i forlængelse af diskussionen på sidste års generalforsamling nogle tanker om etablering af altaner mod syd mod Christian Winthers Vej. Bestyrelse har besluttet inden for 2 år at fremlægge et konkret forslag om altaner og om at kombinere det med udskiftningen af vinduerne som nærmer sig. To ejendomsmæglere har vurderet henholdsvis at det giver en værdiforøgning ud over prisen, eller at det i hvert fald øger salgbarheden. Priserne er:

Kun vinduer udskiftes:	42.000 kr. pr. lejlighed
Kun altaner etableres:	69.000 pr. lejlighed
Altaner etableres og vinduer udskiftes samtidig:	100.000 pr. lejlighed

Richard fremviser en række mock-ups af hvordan ejendommen vil se ud med forskellige altanforslag.

Det diskuteres hvad altanforslaget vil betyde for stuelejlighederne. Bestyrelsen vil udarbejde et konkret forslag.

Finansieringsmuligheder diskuteres. To modeller:

Individuel finansiering: Hver lejlighed skaffer selv pengene (hidtidig praksis)

Kollektiv finansiering: Ejerforeningen optager et samlet lån som tilbagebetales over fællesudgifterne.

Stemningen er generelt positiv. Enkelte udtrykker reservationer, vil måske hellere investere pengene anderledes i ejendommen.

Bestyrelsen arbejder videre med altanforslaget.

Henrk foreslår at man etablerer tagterasser.

Erik foreslår at man sløjfer bagtrapperne og inddrager pladsen i de enkelte lejligheder.

Der diskuteres punkterede ruder. Bestyrelsen sørger for en snarlig udskiftning i hvert fald af de store fag som er punkterede.

Jørn fortæller at han er ved at undersøge muligheden for kakkelovn i lejligheden i forhold til skorstensforhold. Påpeger at det er lovligt og at flere andre lejligheder har brændeovne. Det diskuteres om det kan være rigtigt at det er ejerforeningen der betaler for skorstensfejningen, når det kun er 3-4 lejligheder som rent faktisk bruger skorstenene. Bestyrelsen kigger på det.