

Generalforsamling 29. april 2013

Til Ejerkredsen
Odinsvej 1, 1A & 1B
8230 Åbyhøj

Tidspunkt: 29.04.2013

Sted: Odinsvej 1A, st.

Tilstedeværende: Maria, Henrik, Holger, Peter, Dieter, Sandra, Mads, XXX, XXX, XXX, XXX

Lejlighed	Ejer	Fordelingstal (=stemmewægt)	Fremmødt
1	Holger	24%	X
1A st.	Maria og Henrik	11%	X
1A 1.	Anne og Sarkis	11%	-
1A 2.	Sandra og Dieter	9%	X
1B st. tv	Jane	9%	-
1B st. th	Lone og Arthur	9%	X
1B 1. tv	Peter	9%	X
1B 1. Th	Vibeke og Carsten	9%	X
1B 2.	Mads	9%	X

1. Valg af dirigent og referent

Carsten blev valgt som dirigent og Mads som referent.

2. Aflæggelse af årsberetning fra formand og kasserer, for det senest forløbne år

Årsberetning fra formand, Henrik omhandlede følgende aktiviteter:

- Arkiv af historiske dokumenter er i det forgangne år blevet digitaliseret med stor hjælp fra Dieter
- Tag er blevet udskiftet på bygn. 1, og taget er fuget på 1A, 1B
- Bagtrappe er blevet fuget
- Kloak og vandrør er blevet undersøgt, og det viser sig 'at vandet fosser ud'. Det er formentlig vores ansvar at få det udrettet. Mere om dette senere
- Byggeri overfor på Silkeborgvej 228 / Odinsvej 2 er undervejs, og Henrik udarbejder i samarbejde med omkringliggende naboer en nr. 2 indsigelse snarest. Der opfordres til at hver enkelt lejlighed som tidligere indsender indsigelser.
- Forbedring af forhold i baggård, herunder overvejelser omkring udbedring af kloakskade og derudover opsættelse af hegn ved erhvervslejemål. Dette er tidligere besluttet, men intet er hændt.

Årsberetning er af tilstedeværende personer godkendt.

3. Fremlægning til godkendelse af det forløbne års årsregnskab med påtegning af revisor

Regnskab præsenteres af Maria, og hun nævner følgende vigtige poster

- Der er i det forgangne året anvendt ressourcer til undersøgelse af ydre arealer, fortrinvis baggård. Desuden er sokler samt trappe repareret.
- Angående Jane's lejlighed er opkrævning for fællesudgifter for de forgangne måneder sendt til bobestyrer.
- Danske Bank har taget sig den frihed! at opkræve os 25 kr./mdr. for vores konti fremover.
- Regnskab er godkendt af revisor

Regnskab er af tilstedeværende personer godkendt.

4. Fremlæggelse til godkendelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen

Henrik gennemgår bilag vedr. "Tilstandsbeskrivelse og vedligeholdelsesplan 2013".

Udover de i bilaget nævnte noter tilføjes nedenstående:

- *Varmeinstallation*

Peter har indhentet tilbud fra VVS installatør. Se bilag fra *Elneff VVS / Tilst VVS*

Fra Peter anbefales tilbudsløsning nr. 2, da det er den mest komplette løsning hvor den største økonomiske effekt forventes de kommende år.

Pris estimeres til ca. 65.000 incl. moms.

Det besluttet at fokusere på tilbud 2, og Peter arbejder videre med projektet.

- *Baggård*

I vedligeholdelsesplanen nævnte punkter 1+2 skal i 2013 udbedres da tilstanden på kloakrør og belægning er kritisk.

Henrik tjekker muligheden for at få en del af omkostninger dækket via forsikring.

Det besluttet at teknikudvalg arbejder videre med projektet.

- *Ydermur*

Dele af de ydre mure trænger til vedligeholdelse og en omgang maling. Henrik opfordrer til en løsning med indkøb af maling og en fælles arbejdsdag til at gennemføre arbejdet.

Holger estimerer maleomkostninger på ca. 1.500 kr.

Det besluttet at teknikudvalg arbejder videre med projektet.

5. Indkomne forslag

Der er følgende notater til de indkomne forslag

- *Ny paragraf i vedtægterne, der præciserer henholdsvis ejernes og ejerforeningens vedligeholdelsesansvar – Fra Dieter*

Specifikt omhandler det indkomne forslag vinduer samt andre ydre detaljer på bygningerne. Formålet med ændringen er at sikre hvem der er ansvarlig for vedligehold og udbedring af eventuelle skader.

Henrik opfordrer til at der udarbejdes en formulering af vedtægterne der efterfølgende godkendes via email.

Henrik og Dieter formulerer i fællesskab et forslag, med fokus på yderdøre samt vinduer og andre ydre detaljer.

Det besluttet at denne proces er tilfredsstillende, og en ekstraordinær generalforsamling er overflødig.

- *Udvendig maler-i-standsættelse af ejendommen Odinsvej 1 – Fra Holger*

Som forslag ønsker Holger er udbedring af tilstanden på facade og ydermure på Bygning Odinsvej 1. Maria pointerer vigtigheden af at holde de to bygninger i ensartet tilstand, hvorfor en forbedring af Odinsvej 1 kritiseres. I forvejen er tag udbedret på denne del, hvorved maling vil yderligere forfordere Bygning 1A,1B

Henrik undres over Holgers pludselige interesse i at forbedre tilstanden på Odinsvej 1.

Det besluttet at Holger udarbejder pristilbud på maling af hele ejendommen, indeholdende mure i gård på begge bygninger samt facade på Odinsvej 1.

6. Fastsættelse af årets satser

Formand anbefaler at eksisterende takster fastholdes uden yderligere ændringer.

Der diskuteres niveauet på fællesudgifterne. Dette især i lyset af at to lejligheder d.d. er til salg, og ejere ønsker naturligvis et fornuftigt niveau på udgifter.

Der foretages angående dette ikke yderligere, og det besluttet at fastholde eksisterende satser.

7. Gennemgang og eventuel justering af husorden

Eneste punkt der omtales herunder omhandler en opstramning af brugen af vaskerummet. Der er ejere/lejere der har oplevet udvaskede og ændrede tider på skemaet til stor utilfredshed for alle.

Der opfordres til at reglement overholdes og Maria opsætter ny seddel i vaskerum.

8. Valg af formand

Henrik fortsætter som formand

9. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen, såfremt de afgår

- Maria fortsætter som kasserer
- Arthur fortsætter som bestyrelsesmedlem
- Peter fortsætter som suppleant

10. Valg af revisor

Mads vælges som ny revisor

11. Valg af vicevært

Dieter fortsætter som vicevært

12. Eventuelt

Under punktet eventuelt diskuteres følgende punkter:

- *Tagsituationen*

Der eksisterer på nuværende tidspunkt en utilfredsstillende situation som opfølgning på Holgers udbedring af taget på Odinsvej 1A, 1B. Der opleves fortsat utætheder / vandintrængning forskellige steder i bygningen. Primært ved tagvindue i opgang hos Dieter samt i forbindelse med skråvinduer hos Mads.

(Lejligheder på 1. sal i 1B oplever fugt i murværk, og det formodes at stamme fra Mads's skråvinduer)

Henrik samt Maria påpeger den utilfredsstillende situation, hvor Holger fremstår i to roller. Både som leverandør samt som medlem af ejerforening. Denne situation er ikke hensigtsmæssig, og bør ikke anvendes fremover.

Betaling for Holger's arbejde på taget på 1A og 1B har været tilbageholdt grundet de stadig eksisterende fugtproblemer, på trods af at Holger er sikker på at lapning af tag er foretaget tilfredsstillende. Fra Holger stilles en 10-årig mundtlig garanti angående lapning af taget. Dette ønskes skriftligt fremlagt.

Det besluttet, at Holger forsøger at udbedre skade i forbindelse med fugt ved tagvindue i 1A og at Mads professionelt og uvildigt får undersøgt sine tagvinduer for at søge efter årsag til fugtproblemer på 1. sal.

Efter forsøg på udbedring af skade ved tagvindue i 1A gennemføres betaling til Holger for udført arbejde.

På baggrund af ovenstående opfordrer Henrik til en mere 'frivillig' ånd hvor udførelse af arbejde til gode for foreningen foretages af ren interesse. Dette inkluderer eksempelvis regnskab, IT-opgaver med hjemmeside, arkivering og andre tekniske opgaver.

Derudover kommende håndværksmæssige opgaver hvor alle har mulighed for at deltage. Eksempelvis maling og lignende. Hvis nødvendigt under kyndig vejledning fra professionel.

Som afsluttende punkt under eventuelt besluttet årets arbejdsdag til at være en lørdag eller søndag, gerne med afsluttende grillhygge i haven.