

Generalforsamling E/F Vejlbyparken Blok B d. 27. marts 2019

- REFERAT -

1. Valg af dirigent.

Kaj Jochumsen blev valgt.

Som konstaterede: Dato for indkaldelse er rettidig og i orden samt dagsorden følger vedtægterne. Generalforsamlingen er lovlige og vi er klar til pkt. 2.

2. Valg af stemmetæller.

Nikolaj Nielsen og Frank Thomsen blev valgt.

3. Årsberetning ved formand David Jensen.

Startede med at beklage en fejl ifm. kopieringen af det udsendte materiale, hvor 2 sider af årsberetningen desværre manglede (side 2 og 4). De to sider blev gennemgået mundtligt og der henvises til den digitale udgave på ejerforeningens hjemmeside, hvor årsberetningen findes i dens helhed.

Udover den skriftlige beretning, blev følgende vendt:

- Beboersammensætning er i store træk uændret med ca. 2/3 lejere og 1/3 ejere. 5 lejligheder blev solgt i løbet af 2018.
- Ejerforeningens vedtægter kunne godt trænge til en opdatering, men bestyrelsen har afventet resultatet af en ny ejerlejlighedslovgivning og en ny normalvedtægt for området, som har været undervejs i flere år. Det færdige udvalgsarbejde har der desværre ikke kunnet nås politisk enighed om på Christiansborg, så loven kunne ikke vedtages. Rigtig ærgerligt, da vi i bestyrelsen ikke har noget at tage bestik af. Resultatet for os er nok, at arbejdet med en opdateret vedtægt bliver lagt på is.
- Persondataforordningen har vi arbejdet lidt med, men vi må også konstatere, at email-adresser, telefonnumre og adresser ikke er specielt personfølsomme. Vores administrator Frank Thomsen modtager ifm. varmeregnskabet kontonumre fra ejerne. Disse slette hvert år. Ejerlejlighedernes Landsforening har netop lagt en skabelon frem omkring håndtering af persondataforordningen, som ejerforeninger kan benytte. Det vil der blive kigget på.

4. Fremlæggelse af årsregnskab 2018 og godkendelse heraf (v/ Frank Thomsen)

Takker for det gode samarbejde og gennemgår regnskabet.

Der er ingen spørgsmål og regnskabet godkendes.

5. Indkomne forslag

Ingen.

6. Bestyrelsens forslag: Digital indkaldelse fra 1. januar 2020.

Dirigenten kommenterer, at der i foreningens vedtægter ikke fremgår hvordan en indkaldelse skal foregå, så i princippet kan det være et opslag i opgangene med henvisning til hvor dagsorden m.m. kan findes. Den hidtidige praksis med rundsending af alle papirer, er i det lys ren service fra ejerforeningens side.

Supplerende kommentar fra formanden: Hvis nogle enkelte ejere, fx dem uden computer, skulle ønske det, er bestyrelsen meget åben overfor, at levere et skriftligt eksemplar af generalforsamlingspapirerne til disse. De skal blot henvende sig. Men for at bestyrelsen kan holde hånd i hanke med omfanget, er det vigtigt, at det er bestyrelsen som i sidste ende bestemmer.

Afstemning: Enstemmigt vedtaget.

7. Bestyrelsens forslag: 10-årig vedligeholdelsesplan.

- Bestyrelsen har arbejdet med denne i 2018, og besluttede at rådføre sig med konsulent Bjarne Bøhl Pedersen. Han foretog en teknisk gennemgang af blokken og udarbejdede en rapport samt en økonomisk plan for de næste 10 år.
- Bjarne Bøhl Pedersen gennemgik i grove træk den tekniske gennemgang han havde foretaget og fremhævede indførslen for vand til blokken i fyrrummet som et svagt punkt. Sker der brud her, er kælderen under vand på et øjeblik. Men generelt er blokken i rigtig god stand. Der er taget hånd om tingene gennem årene i form af fx nyt tag. Vi er heldige at have faldstammer i plast og selv vores døre ind til lejlighederne lever op til dagens standarder. Det der mangler fremadrettet, er de lette facader.
- *Spørgsmål: "Er rapporten en alle kan få at se? Kommer den på vores hjemmeside?"* David Jensen (formand) svarer, at den kun er til intern brug i bestyrelsen her og nu. Der er ikke tradition for, at man lægger sådanne rapporter offentlig frem. Peter Dohn (best. medlem): Vi kan drøfte det på et senere bestyrelsesmøde og tage en beslutning der, om rapporten skal ud.
- Kommentar fra ejer: Den bør ikke ligge nogen steder, kun hos foreningen. Også mht. salg osv.
- Kommentar fra ejer: Det kunne få priserne op på lejligheder hvis rapporten var offentlig.
- Peter Dohn (best. medlem): Ifm. salg efterlyser ejendomsmæglere den 10-årige økonomiske vedligeholdelsesplan, ikke rapporten for den tekniske gennemgang.

Afstemning: Enstemmigt vedtaget.

8. Bestyrelsens forslag: Overførsel af 300.000 kr. til grundfond.

Afstemning: Enstemmigt vedtaget.

9. Bestyrelsens forslag: Lydisolering af festsal

- Aase Rafn (næstformand) som gennem mange år har stået for udlejningen, motiverer: Første gang nye beboere lejer festsalen, synes de den er flot, når de så afleverer nøglen efter at have benyttet festsalen, siger alle, at der er en rigtig dårlig lyd dernede. Det er et klart minus ved festsalen. Derudover har festsalen gennem årene nok tjent det beløb ind der skal til for at lydisolere og har derfor selv finansieret lydisoleringen.
- *Spørgsmål: Det har været fremme før, så er der sket noget nyt? Er der plads til det?* Aase Rafn svarer at det er der kommet nye løsninger for, og Bjarne Bøhl Pedersen supplerer med, at der i dag findes materiale hvor der kun skal 4 cm til for at klare det.

Afstemning: Forslaget vedtaget med 2 stemmer imod.

10. Bestyrelsens forslag: Skal der arbejdes videre med en facaderenovering.

Fremlagt ved rådgiver Bjarne Bøhl Pedersen som med projektor viste arkitekttegninger af hvordan blokken eventuelt kunne komme til at se ud, ved en total facaderenovering.

- Skal facaderenoveringen igangsættes bør det gøres rigtigt og ordentligt.
- Det har aldrig været billigere at låne penge end nu.
- Sternen er ikke pæn og bør skiftes.
- Altanværn bør renoveres med nye og moderne glas.
- Nye og meget mere energivenlige vinduer og facader vil medføre at lejlighedernes værdi vil stige ved salg.
- Besparelse på varmeregning bliver ikke så stor. Det er komforten der vil være den store gevinst.
- Der arbejdes med at få større lysindfald. Med ruderne der anvendes i dag, sammenlignet med dem vi har nu fra 1985, kan man bruge meget mere glas og samtidig få en god varmebesparelse.
- Pris på det fremlagte er ca. 9,5 mio. kr.
- Med et 20-årigt lån vil det koste ca. 600 kr. pr. lejlighed pr. måned (gennemsnit).
- Vedligeholdelses- og driftsudgifterne i ejerforeningen er allerede faldet meget de senere år, så her er allerede sparet ca. 150 kr. pr. måned pr. lejlighed. Så er vi på ca. 450 kr. Bliver facaderenoveringen så gennemført, vil disse udgifter falde yderligere, så nettoomkostningen pr. lejlighed bliver betydeligt lavere end de 600 kr.

Spørgsmål fra ejer: Er der taget flere banktilbud hjem?

Bjarne svarer at det kun er en løst skitse, senere vil bestyrelsen indhente tilbud på håndværkere, lån etc.

Der spørges til hvornår projektet vil starte?

Bjarne svarer, at et eksempel på en tidsplan kunne være:

- Ekstraordinær generalforsamling i august 2019.
- Udarbejdelse af udbud.
- Afholdelse af licitation i slutningen af januar 2020.
- Kontraktindgåelse i marts 2020.
- Igangsætning af arbejdet i maj 2020.

Spørgsmål: Laves det hele på én gang og hvor hurtigt?

Bjarne: Forvent at facaden skal stå åben 1 dag i hver side og projektet varer 6-8 md. i alt. Stuen skal ryddes ca. halvanden meter ind i lejligheden, hvor der bliver dækket af for støv.

Spørgsmål: Håndværkerpriserne er billigere udenfor byen bl.a. på Djursland og i Randers. Tages der hensyn til det?

Bjarne: Arkikon, som indtil videre har lavet forslaget, har base i Randers og Grenå. Randers er ikke presset så højt op i løn. Det samme gælder for Djursland. Desuden er ca. 1000 håndværkere også lukket ud fra byggeriet på Skejby Sygehus.

Spørgsmål: Hvad med at lukke altanerne af?

David svarer, at det ikke har været vendt, men det har han svært ved at forestille sig. De store åbne altaner er et stort aktiv for beboerne.

Bjarne tilføjer, at lukkede altaner aldrig bliver helt tætte og derfor giver store udfordringer med skimmelsvamp og dårligt indeklima, så det anbefales ikke at gøre.

Kaj Jochumsen tilføjede yderligere, at ved en lukning af altanen, tæller den ikke med i m2.

Bjarne fortsætter: Byggerådgiverne har været i kontakt med kommunen. Der er ikke noget i lokalplanen der kan forhindre renoveringen. Vi har på skrift, at vi gerne må lave det vi ser her i forslaget.

Spørgsmål: Glas på rækværket ved altanerne, bliver det ikke grønt?

Bjarne: Alt bliver grønt og skal gøres rent. Også det der er nu.

David Jensen: Så vidt han ved har Blok C planer om, at næste gang der males, er sidste gang. Så skal de måske også kigge på facaderenovering. Blokkenes fremtræden bliver et konkurrenceparameter ved salg. Også med de 450 lejligheder der bygges ved siden af os.

Spørgsmål: Kan de andre blokke bruge vore ideer til deres renovering?

Svar (ukendt): Det får de da nok lyst til, når de ser vores.

Spørgsmål: Ved altanerne stikker et rør ud og alt vand og skidt kommer ned på altanerne og terrasserne nedenunder og laver svineri. Vil man gøre noget ved det ifm. facaderenovering?

Susanne Skaaning (best. medlem og sidder i byggeudvalget): Jeg er enig og mener vi skal tage det med i projekteringen for at løse det bedst muligt. Men det er svært at sige pt. om og hvordan det kan lade sig gøre.

Spørgsmål: Skal der flyttes radiatorer? Og hvor skal de stå hvis de flyttes?

Bjarne Radiatorerne flyttes som sådan ikke, men ændres til konvektorer, fritstående radiatorer, hvilket er medregnet i det nuværende prisoverslag.

Spørgsmål: Kunne man ikke lave gulvvarme?

Bjarne: Det er op til den enkelte ejer at foretage det, og man må selv betale for det. Det er den enkeltes eget ansvar og det er en større omgang, hvor gulvene skal op osv. Ligger udenfor dette projekts rammer.

Der var ikke flere spørgsmål og man gik over til afstemning.

Afstemning: Enstemmigt vedtaget.

11. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2019 (v/ Frank Thomsen)

Gennemgået og enstemmigt godkendt. Der var ingen spørgsmål.

12. Valg af formand

David Jensen (genopstiller) og blev valgt.

13. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.

Aase Rafn (genopstiller) og blev valgt

Susanne Skaaning (genopstiller) og blev valgt

14. Valg af suppleant:

Søren Tietze opstillede og blev valgt.

15. Valg af revisor

Kirsten Jochumsen blev indstillet af bestyrelsen og blev valgt.

16. Eventuelt.

Der var ingen henvendelser under punktet.

Dirigent Kaj Jochumsen erklærede herefter generalforsamlingen for afsluttet.

Formanden takkede alle for en god generalforsamling.

Godkendt, dato og underskrifter:

Dirigent Kaj Jochumsen

Formand David Jensen