

Til ejerne i Ejerforeningen Søbredden 1

Referat fra Ordinær generalforsamling d. 24. april 2019
Afholdt i fælleshuset i Søndergårds Alle, Måløv

Fraværende: 18 1. C – 18 2. A – 18 2. C – 18 1. B ved med fuldmagt.
18 st. A lejere til stede med fuldmagt.

Kim byder velkommen.

Valg af dirigent: Preben Nørgaard

AD-1

Formandens beretning.

Velkommen til alle.

Vi har fået malet træværket på bygningerne og udskiftet fuger på begge blokke. Udgiften har været stor og drænet en del af vores opsparing ca. kr. 430.000,00. Vi har stadig ca. kr. 350.000,00 indestående konti på nuværende tidspunkt.

Forsikringen dækker vandskader i lejlighederne.

Tømren er godt i gang med indendørs reparationer og fugningerne bliver tjekket for de sidste vandskader.

Munks Fugeservice mener, der kan komme vand ind via de stålbærende profiler som bærer altanerne.

Der er stadig 3 grundejere der ikke har malet træværket færdigt.

Rud: Hvor skal jeg male?

Jytte: Det blev besluttet ved en Ekstra ordinær generalforsamling.

Dialog mellem Kim og Rud vedr. hvem der skal betale. Rud: Hvornår bliver der renoveret i min lejlighed?

Kim: Håndværker har fået besked på at kontakte dig på telefonnummer.

Maj-Britt har fået besked.

Camilla: Jeg ved der er kommet ny håndværker, får få nye gulvbrædder der ikke bliver slebet.

Kim: De starter hos Rud, derefter Bo også Maj-Britt og Kim og til sidst hos Elsebeth og Kim.

Kim har givet besked til Rud som ikke mener det er sket. Påstand mod påstand.

Jørgen: Vedr. søen, mener det er kommunen der har ansvar for rengøring.

Maj-Britt har løbende kontakt til kommunen vedr. søen.

Kim: Nova Foss som har ansvaret for søen som mener det er et regnvejr-bassin.

Preben: Har fået brev fra kommunen vedr. alger. Giver brevet til bestyrelsen.

Rud: jeg har rettet henvendelse til kommunen.

Preben: Kommunen føler sig trængt med de mange henvendelser.

Vi har holdt 2 havedage, der er lavet bede på fællesarealerne.

Vi har fået nyt firma til at slå græsarealerne til en pris af kr. 11.250,00 incl. moms. for sommeren.

Det har været problemer med kedlen i fyret i nr. 18. Problemet er løst og fyret kører som det skal.

Vi er i samarbejde med Søbredden II og III. Et paraplysamarbejde, hvor vi mødes to gange om året og drøfter bredt med hinanden. Næste møde i juni 2019.

Formandens beretning godkendt.

AD-2

Kassereren fremlægger regnskabet.

Der er kommet en del penge ind pga. flyttegebyrer.

Græsslåning af vores græsarealer blev billigere i 2018 pga. vejret.

Elevatorer har været billige i drift.

Vi havde udgifter til 16 st. C vedr. indbrud og terrassedør måtte udskiftes.

Vi har et pænt overskud på kontoen kr. 350.000,00

Aktiver: hoveddørene er færdigbetalt juli 2019.

Vedligeholdelse lang kr. 90.000,00

Vedligeholdelse kort kr. 25.000,00

Jørgen: Man kan flytte fra den ene konto til den anden.

Janne: Der skal være penge.

Kim: Ikke flere penge Janne? Der kommer Kr. 54.000,00 ind hver måned.

Janne: Vil have flere penge i beholdningen.

Maj-Britt: Kan man flytte i egen beholdning?

Janne: Ja.

Preben: Lad pengene stå på konto og betal derfra.

Rud: Der er altid hensat til 5 og 20 års hensættelse.

Preben: Bestyrelsen kan ikke bruge penge uden det er nødvendigt.

Kim: Ved ekstraordinære udgifter kan bestyrelsen ikke bestemme over store beløb.

Jytte: Hensættelse er en god sag.

Preben: Regnskabet til afstemning.

Regnskabet godkendt.

AD-3

Ejernes forslag:

Fra Rud, Jytte, Marianne K og Janne som vil have rådgiver på der koster ca. kr. 10-15.000,00.

De ønsker en vedligeholdelsesplan på hhv. 5-10-15 og 20 år.

Preben: Hvorfor?

Kim: Det er penge som er smidt ud af vinduet, vi kan alle bedømme evt. skader.

Maj-Britt: Vil gerne vide hvad vi kan forvente, rettidig omhu.

Cecillie 18 st. A: Enig med forslag.

Jytte: At sætte penge af er fornuftigt efter faglig viden. Stor gevinst. Er overrasket over hændelser med bygningerne.

Preben: De rapporter de mennesker laver – de spår om fremtiden – ingen kan spå om fremtiden.

Afstemning: 8 for og 8 imod.

Skriftlig afstemning ved fordelingstal: 741 for og 721 imod.

Forslag vedtaget.

AD-4:

Forslag fra Rud.

Det er et problem at der ved mange generalforsamlinger er svært at samle en ny bestyrelse.

Hvis der ikke er nok til at samle en bestyrelse, så der trækkes lod blandt ejerne om at deltage i bestyrelsesarbejdet frem til næste generalforsamling. Forslaget omfatter flere dele, se billag.

Christian: 1 år?

Cecilie 18 st. A: Hvis nu ejeren bor i USA (ejer af 18 st. A)

Maj-Britt: 3-5 i bestyrelsen er andre muligheder.

Kim: Der skal være fem i bestyrelsen fordi arbejdet fylder meget i tid. Så kan opgaverne fordeles blandt bestyrelsesmedlemmerne.

Kim 16 1. B: Hvas laver en bestyrelse?

Kim: Den daglige drift, kontakt til håndværkere, gasfyr, vand, tilbud, informationer til ejere m.v. der er mange opgaver.

Debat om de mange bestyrelsesopgaver og hvorfor det er et ønske om gerne fem bestyrelsesmedlemmer.

Kim: Bestyrelsesmedlemmer skal kunne engagere sig.

Preben: Bedst at kunne vælge en bestyrelse.

Rud: Trækker forslag tilbage hvis ejere melder sig til bestyrelsen. Forslag sættes på Ekstraordinær generalforsamling.

AD-5

Bestyrelsens forslag:

Forslag 1:

Der vælges et aktivitetsudvalg på 3-5 medlemmer.

Udvalget disponerer over kr. 10.000,00 på over en to-årig periode i samråd med bestyrelsen.

Beløbet indgår ikke i budgettet for 2019.

Afstemning, forslaget blev vedtaget.

AD-6

Forslag 2:

Der indkøbes 4 nye bænkesæt til fællesområdet, ca. kr. 20.000,00 – 25.000,00.

Maj-Britt: Hvordan er i kommet frem til prisen?

Jytte: Vi har kigget på muligheder, de skal være solide og gerne med ryglæn.

Maj-Britt: Vi har mulighed en forbindelse der kan bruges og undersøger for mulighed her.

Bo: Bliver havemøblerne brugt?

Preben: Ja det gør de.

Afstemning: Forslaget blev vedtaget.

AD-7

Forslag 4:

Teknikerrum i nr. 18.

Jytte: Det er en aftale at det må bruges af alle. Værktøj der er i teknikerrummet må bruges af alle.

De der ikke har nøgle til rummet må købe sig til nøgler.

Der er lavet en husorden vedr. brug af teknikerrummet.

Afstemning: Forslaget blev vedtaget.

AD-8

Forslag 5:

Vedtægtsændring i forbindelse med inddækning af altaner.

Kim: Advokatens tekst er udsendt til alle.

Jytte: Afs. 4 i advokatens tekst, man skal selv vedligeholde gelænder og gulv på altaner, al anden vedligeholdelse står ejerforeningen for.

Kim: Bo dine tremmer bliver vel malet?

Jørgen: Gulvet kan vedligeholdes uden olie.

Rud: I Kløverhaven har de problemer med opfattelsen af vedtægtsformulering i en sag vedr. el problemer. Derfor er vigtigt at formulering fremstår tydeligt i vedtægterne og ikke kan misforstås. At det kun gælder vedligeholdelse og ikke udskiftning af gulv og gelænder.

Kim: Det er vedtægtsændring vi stemmer om.

Jytte: Paragraffen er vigtig i forhold til inddækning af altaner. Advokaten sagde formulering var helt i orden.

Afstemning: Forslag blev vedtaget da alle tilstedeværende ejere stemte for forslaget.

AD-9

Forslag 5:

Inddækning af altaner. Vi har to forslag vedlagt. Hel inddækning eller kun sider.

Camilla: Kan man skyde glad fra og gå ud fra stuelejlighederne?

Kim: Nej. Priserne er i forhold meget lig hinanden. Svalson er god på 2. sals lejligheder som ikke ønsker overdækning.

Debat om hvordan udsynet vil blive ved inddækning.

Advokaten mener kun kommunen godkender et forslag for inddækning.

Maj-Britt: Kan vi sige det er grimt og bede om nedrivning?

Bo: Altaner er til frisk luft.

Rud: Er der en kommunal godkendelse?

Preben: Nej, og ejere kan ikke kræve inddækket altan tilbage til oprindelig.

Vi skal vælge hvilken mulighed vi ønsker at bruge.

Jytte: Syntes der skal søges om en inddækningsmulighed.

Maj-Britt: Hvordan står vi forsikringsmæssigt ved inddækning?

Jytte: Opstår der problemer skal enkelt ejer selv betale.

Preben: Skader på inddækkede altaner har ikke noget med vores altaner at gøre.

Kim: Inddækning skal fuges og sikres i henhold til forsikring.

Birgit: Kan de sættes indenfor (den norske model) altanerne?

Kim: Ja.

Birgit: Hvordan med læhegns dug?

Jytte: Nej, de er nagelfast og skal godkendes.

Marianne K: Afdækning der kan fjernes er ok?

Preben: Ja.

Rud: Helt klart forslag skal godkendes.

Kim: Ingen er tvunget til inddækning der ikke vil have det.

Jytte: Kommunen godkender måske kun den ene model.

Det skal til en Ekstra ordinær generalforsamling.

Janne: Skriftlig afstemning: Fordelingstal: 962 for og 500 imod.

Det skal til Ekstra ordinær generalforsamling, hvor der skal stemmes om ind dækning af altaner fra LUMMON og SVALSON som alternativ forslag.

AD-10

Fjernaflæsning af vand og varme.

Det er en sikkerhed for naboer.

Ligeledes ved ejerskifte.

Rud: Det passer ikke.

Kim: Man kan få alarm App på telefonen således det vises hvis en måler bliver defekt. Derved bliver måler udskiftet omg. og der er ikke risiko for underboer for vandskade eller måler ikke tæller forbrug. For kr. 20,00 om året pr. lejlighed.

Målerne har en levetid på ca. 10 år.

Nye målere kan fjernaflæses. Det vi har nu, er gammeldags.

Marianne K: Det er vigtigt for utætheder. Kirsten havde vandskade pga. defekt måler.

Preben: Hvilket forslag skal vi vælge?

Kim: Vi har allerede tidligere indkøbt målere fra Brunata som er i brug. Vælger vi ISTA kan de nuværende målere ikke bruges. Priserne er meget ens. Det koster et engangsbeløb kr. 3000.00 pr. ejer at få fjernaflæsning og kr. 500,00 om året pr. lejlighed. Man kan vælge at lave en ordning med bestyrelsen at dele de kr. 3000,00 beløbet i 10 rater.

Afstemning: Forslag blev vedtaget.

AD-11

Kassereren fremlægger budget for 2019.

Der er flyttet poster i indtægter og udgifter.

Rud: Er der kontingentstigning for nuværende?

Janne: Nej.

Vi har en henlæggelse på kr. 115.000,00

Grundejernes kontingent er en selvstændig post og ens for alle og skal flyttes til fællesudgifter, når de nye målere er installeret og i drift.

Det har skabt forvirring hos ejendomsmæglerne.

El i kælder er fællesudgifter.

Budget godkendt og vedtaget.

AD-12

Valg af bestyrelse.

Preben: Hvem vil stille op?

Ingen melder sig.

Derfor må der indkaldes til Ekstra ordinær generalforsamling snarest.

Den nuværende bestyrelse accepterer at sidde tre uger endnu.

Valg af suppleanter:

Bo 16 2. B

Camilla 16 st. C

Valg af revisor:

Susanne 16 2. A.

Aktivitetsudvalg:

Christian 16 2. C

Marianne K 16 2. A

Birgit 16 3.

AD-9

Eventuelt:

Janne: Ifølge § 6 stk. 3 er det ikke tilladt at langtidsparkere trailere på vores parkeringspladser mere end tre uger. Hvem ejer og hvor længe skal de stå der?

Ivan: jeg har en som bliver fjernet efter havedag

Preben: jeg har også en som skal bruges ved havedag til at køre affald væk.

Kim 16 1. B: Hvad med de paller ved cykelstativet i nr. 16. Vi har efterhånden mange cykler.

Kim: Vi må se om vi kan finde pladsmulighed for dem, paller bruges til gulv i teltet.

Christoffer 18 st. A: Er der 1 ½ parkeringsplads pr. lejlighed?

Jytte: Hvis ejer har to biler, må den ene bil holde på gæsteparkering.

Laila: Dette overholdes ikke ved nr. 18.

Alle er enige om at man alle er opmærksomme på problemet og henstiller til alle hjælper hinanden, så man ikke skal 'lede' efter p-plads fordi man kommer sent hjem.

Rud: Det har været foreslået at sætte numre på p-pladserne, det blev ikke vedtaget.

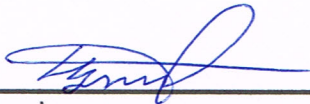
Camilla: Der er ubudne gæster i området for tiden, vær opmærksom!!!

Preben: Har flere kommentarer til Eventuelt?

Dette er ikke tilfældet.

Formanden siger tak for i aften og for god ro og orden.

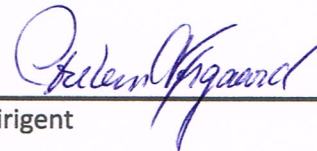
30-04-2019



Dato

Formand

30-04-2019



Dato

Dirigent