

EJERFORENINGEN SLETTERHAGEVEJ 23-25-27.

Der indkaldes herved til ordinær generalforsamling i ejerforeningen

**onsdag den 18.06.2008, kl. 19.00 i -
Café Fortegården (vores nabo lige på den anden side af skellet til vores P-plads).**

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Forelæggelse af årsregnskab ved revisor Michael Fræmohs til godkendelse.
- 3) (Gen-)valg af revisor.
- 4) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 5) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan og budget for ejendommen til godkendelse.
- 6) Forslag fra ejerforeningens medlemmer, jf. §4 i ejerforeningens vedtægt.
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 - Erik Rasmussen og Carl Aage Skovgaard er på valg.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen:
 - Der skal vælges 2 suppleanter
- 9) Eventuelt

Bilag til pkt. 4, 5 og 6 er vedlagt dagsorden

M.v.h.
Bestyrelsen

Thomas Jessen (nr. 25, 2. Th), Formand – tlf. 6178 4462
Erik Rasmussen (nr. 23, 1. Th), Næstformand – tlf. 2184 1068
Kim Petersen (nr. 27, 2. th.) – tlf. 2682 1236
Carl Aage Skovgaard (nr. 23. st.. tv) – tlf. 2711 3188

Bilag til pkt. 4 på dagsorden til ordinær generalforsamling - Bestyrelsens beretning 2007:

1. Udførte vedligeholdelsesarbejder og fornyelser:

Der er kun foretaget mindre reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det forløbne år som bla. omfatter:

- udskiftning af 2 dørlåse i kælder
- rensning af kloakbrønd og ledning ved indgang mellem 23 og 25 i forbindelse med tilstoppelse
- 1 gang service på møntautomat til vaskemaskinen
- fliser på trappetrin ved opgang nr. 27 er rettet op og udskiftet

Derudover er der indrettet nyt cykel- og barnevognsrum i det tidligere storskraldsrum ud for kælder- nedgangen i gavlen. Nøglen hertil er nu den samme som til dørene ind til kældergangen.

2. Driften iøvrigt:

Fælles vaskemaskine og tørrerum:

Der er stadig ros til brugerne, når det gælder om at få tømt lommer på tøjet, så vi har ikke haft løse genstande, der har stoppet maskinen og krævet dyr service.

Til gengæld er nogle andre områder, hvor vi godt kan forbedre os:

- vi skal alle tænke på at få brugt de tider vi reserverer ellers få dem aflyst,
- få tøjet ud af maskinen når vi er færdige
- bruge tøjklammer især til de store tøjstykker som ellers er meget længere om at tørre
- tørre maskine og borde af når vi er færdige

Rengøring i opgange og i kælder:

Indtil sidste år har vi været heldige med, at bla. afdøde Inger Pedersen påtog sig nogle gange at feje gulvet i kældergangen og tørrerummene.

Bestyrelsen håber at der måske kan etableres en turnus blandt så mange medlemmer som muligt.

I opgangene nr. 25 og 27 er der ikke nogen fast ordning for trappevask og det kan diskuteres om det bliver gjort ofte nok og på nogle etager måske kun meget sjældent.

Hvis vi medlemmer ikke magter eller ønsker at udføre arbejdet, vil bestyrelsen snarest hyre et professionelt firma til opgaverne og lade medlemmerne betale via en stigning i fællesudgifterne.

Parkeringspladsen:

Ved den næste arbejdsldordag har bestyrelsen snakket om at en af opgaverne kunne være at male markeringer af P-båse på asfalten til hjælp, så man undgår at tage unødigt meget plads ved parkering. I dag sker det jævnlige, at vi holder noget ujævnt fordelt, og nogle derfor bliver nødt til at holde meget tæt eller der måske er plads til 1 - 2 biler mindre.

Cykelrum:

I det ene gamle cykelrum nærmest opgang nr. 25, står en række cykler, der ikke lader til at blive anvendt. Bestyrelsen vil gerne have ejernes tilladelse til at hænge dem op i de kroge, der er etableret her i det nye cykelrum ved den udvendige kældertrappe. Med mindre man sætter en seddel på sin cykel med sit navn på inden d. 1/7, vil vi betragte det som en godkendelse til at flytte den.

Hvis man gerne vil smide den ud vil bestyrelsen gerne gøre det for ejeren.

Havebord på plænen:

Det er kun det grønne bord der er ejerforeningens, så man bedes venligst ikke anvende de andre borde.

3. Nødplan, (er udleveret sammen med denne skrivelse):

Vi havde en gang i løbet af det forløbne år en episode hvor der i forbindelse med en renovering af et badeværelse blev ødelagt en lukkeventil til vandet, så der løb en del vand ud og som sivede videre ned gennem flere etager. Senere på året havde vi en oversvømmelse af en mindre del af kælderen i forbindelse med et skybrud, fordi en brønd ikke var blevet rensset.

Bla. disse episoder gør, at bestyrelsen nu har udarbejdet en nødplan, så alle medlemmer af ejerforeningen, har mulighed for enten selv at gøre noget ved problemer, der er akutte eller kan ringe efter hjælp.

4. Renovering udført af medlemmer i deres egen lejlighed:

I forbindelse med renoveringen af et badeværelse i en lejlighed i vores ejendom har de, af medlemmet, hyrede håndværkere, ført et afløb gennem etagedækket til kælderen og tilsluttet afløbet på faldstammen nede i et fællesrum nede i kælderen. Dette er ikke tilladt og for at undgå sådanne fejl eller lignende fremover, skal medlemmer altid spørge bestyrelsen, hvis man er det mindste i tvivl om, hvor skellet går til hvad der hører under ejerforeningens ansvar.

5. Leje af kælderværelser:

Ved generalforsamlingen i 2007 blev det vedtaget at dem der havde kælderum der ikke var tinglyst som en del lejligheden skulle betale en leje på 15 kr. / m² x mdr. fra og med d. 1/7-2007.

Bestyrelsen har efterfølgende reguleret den ned til 10 kr. / m² x mdr. hvilket giver følgende betalingsoversigt:

Antallet af m² for hvert rum og dermed den månedlige leje er fundet ved at tage målene på de enkelte kælderrum fra tegning med kælderplan.

Nr. 23, st. th.: 1,28m x 4,52m = 5,8 m² á 10 kr. = 58 kr. afrundet til 60 kr. pr. måned

Nr. 23, 1. th.: 1,08m x 4,52m = 4,9 m² á 10 kr. = 49 kr. afrundet til 50 kr. pr. måned

Nr. 25, 1. tv.: 1,28m x 4,52m = 5,8 m² á 10 kr. = 58 kr. afrundet til 60 kr. pr. måned

Nr. 25, 2. th.: 2,06m x 4,52m = 9,3 m² á 10 kr. = 93 kr. afrundet til 95 kr. pr. måned

Mr. 25, 2. tv. og fra d. 1/11-2007 nr. 27, 2. mf:

1,28m x 4,52m = 5,8 m² á 10 kr. = 58 kr. afrundet til 60 kr. pr. måned

Vores revisor har imidlertid ikke fået opkrævet ovenstående leje i hele perioden indtil d.d.

Der vil derfor komme en efterindbetaling på opkrævningen for august måned på perioden fra d. 1/7-2007 og til d. 1/7-2008. Fra 1/7-2008 vil den månedlige leje blive opkrævet.

**Bilag til pkt. 5 på dagsorden til ordinær generalforsamling -
Vedligeholdelsesplan, budget og kommende tiltag:**

Bestyrelsen har indtil nu taget udgangspunkt i den tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan der blev udarbejdet for os i 2002 af firmaet Dan Ejendomme.

En vedligeholdelsesplan skal løbende opdateres, og især i forbindelse med den forestående altanrenovering er vi blevet opmærksomme på, at planen fra 2002 trænger til en opdatering.

Vi forventer derfor i løbet af efteråret at få Dan Ejendomme eller et rådgivende firma til at udarbejde en vedligeholdelsesplan med budget der rækker 10 år frem, så vi bedre kan se hvordan vores nuværende indbetalinger til fællesudgifter og opsparing harmonerer i forhold til de fremtidige opgaver.

Kommende reovering af altanfacaden:

Vi har forståeligt nok modtaget nogen kritik, fordi vi endnu ikke har fået sat reoveringen i gang. Bestyrelsen har taget kontakt til et rådgivende ingeniørfirma, der skal udarbejde endeligt udbudsmateriale og føre tilsyn på opgaven.

Firmaet hedder Conpro, Concrete Project Aps med stor erfaring med bla. betonarbejder og herunder reovering af beton og altaner i større bebyggelser.

I skrivende stund venter vi på, at få aftalt pris for deres rådgivning og få bestemt, hvornår de kan være klar til at udsende licitationsmateriale, og hvornår vi kan forvente selve reoveringen igangsat. Indtil videre har vi sendt dem diverse tegningsmateriale samt notat og fotos fra vores registrering af altanerne i foråret 2007 og endeligt den overslagspris vi har modtaget fra Jorton. De har også været forbi for at tage et hurtigt overordnet kik på vores altanfacader.

Ud fra dette vurderer de, at vores budget ikke holder, hvis der skal laves en reovering, som ikke bare er en kosmetisk reparation med en levetid på måske kun ca. 5 år, før der igen ses nye skader. Uden at de har foretaget nogen detaljerede kalkulationer, vurderer de, at reoveringen kan komme til at koste i alt ca. 600.000 – 1.000.000 kr. eller gennemsnitlig ca. 30. – 50.000 kr. pr. lejlighed, bl.a. fordi det muligvis ikke kan betale sig at reovere altanbrystningerne, men at de i stedet skal udskiftes med helt nye.

De vil derfor lave nogle supplerende undersøgelser herunder nogle destruktive stikprøver for at kunne finde den optimale løsning for os.

Disse undersøgelser mener de at kunne nå at udføre inden generalforsamlingen, og muligvis kan de også nå at have et endeligt budget klar, som vi kan orientere jer om på generalforsamlingen.

Det er aftalt med rådgiver at de udarbejder 2 alternative budgetter. Det ene tager udgangspunkt i en forventet levetid på ca. 10 år, og hvor der må forventes nogen vedligeholdelse undervejs og det andet budget er for en reovering med en forventet levetid på ca. 20 år uden større vedligehold og formentlig med en udvendig efterisolering af vores vinduesbrystninger i stuen.

Alternativ til reovering – udvidelse og lukning af altaner.

På den ekstraordinære generalforsamling afholdt d. 13/3-2008 blev bestyrelsens forslag vedr. altaner som bekendt nedstemt.

Hvis vores rådgiver får ret i deres foreløbige vurderinger af budgettet for reoveringen, er beslutningsgrundlaget for den tidligere afstemning også radikalt ændret. I så fald vil vi nemlig kunne spare betydeligt mere end de tidligere oplyste ca. 110.000 kr. ved at lukke vores altaner. Sagt på en anden måde vil forskellen i prisen på kun at reovere contra at reovere og samtidig udvide og lukke vores altaner, blive mindre end oprindeligt forudsat.

Bestyrelsen vil dog ikke igen fremsætte forslaget, men dog med denne skrivelse gøre opmærksom på ovenstående forhold.

I så fald det blandt nogle af medlemmerne giver anledning til fornyede overvejelser, og at de i henhold til vores vedtægter vil fremsætte forslag om en ny afstemning, vil bestyrelsen støtte det.

Orientering vedr. fælles brevkasseanlæg:

Ifølge nye regler skal der senest 31. December 2009 etableres brevkasseanlæg i vores ejendom.

Dvs. at der nede i stueetagen i hver opgang, skal opsættes postkasser til hver bolig. Bestyrelsen har endnu ikke kigget nærmere på dette, men med de aktuelle adgangsforhold kunne vi måske få dispensation til at opstille kasserne i opgangene ved siden af dørene ind til kældergangen.

Pensionister der er fyldt 65 år har i øvrigt krav på, at Post Danmark omdeler forsendelserne direkte til boligen, hvis de selv har anmodet om dette på det lokale posthus.

Separatkloakering i vores område:

Kommunen har sendt os et brev om, at man foreslår, at det nuværende fællessystem som afleder spildevand og overfladevand i én og samme ledning, ændres til et separatsystem.

Ifølge forslaget vil det koste ca. 40.000 kr. pr. ejendom, men der kan være store forskelle fra ejendom til ejendom. Der bliver orienteret om forslaget på borgermøder bla. d. 12. juni og derefter skal det godkendes i byrådet, der derefter sender det i offentlig høring inden endelig godkendelse. Bestyrelsen vender tilbage når der foreligger nyt i sagen.

Maling af opgange:

Vi har i bestyrelsen og på flere generalforsamlinger drøftet muligheden for at medlemmerne selv maler opgangene. Bestyrelsen har besluttet at dette arbejde nu bliver indarbejdet i vedligeholdelsesplanen sammen med de øvrige opgaver.

Bilag til pkt. 6 på dagsordenen til ordinær generalforsamling - Forslag fra bestyrelsen:

1) Budgetramme for reovering:

Bestyrelsen beder jf. pkt. 5 ved afstemning om generalforsamlingens fuldmagt til at fortsætte arbejdet med reoveringen, og at kunne igangsætte reoveringen indenfor ovennævnte økonomiske ramme på 600.000 – 1.000.000 kr. ekskl. honorar til rådgivning på forventet 80 - 100.000 kr.

Bestyrelsen vil inden igangsætning af arbejdet udsende brev med orientering om projektets præcise omfang og budget både for en reovering med ca. 10 års levetid og for en reovering med ca. 20 års levetid. I brevet vil bestyrelsen også komme med sin anbefaling af reoverings-model.

Herefter gives der en frist på 2 uger, hvor medlemmer kan bede om en ekstraordinær generalforsamling, hvis man er uenig med bestyrelsen eller der er forhold man vil have belyst bedre.

Hvis bare 1 medlem ønsker ekstraordinær generalforsamling, indkaldes bestyrelsen iht. vedtægterne.

2) Pantstiftende tinglys af vedtægter:

Da vi uanset reoveringsens omfang ikke kan nå at spare tilstrækkeligt op, vil vi fra bestyrelsens side, bede om fuldmagt til at få ændret vedtægterne, idet vi vil tinglyse vedtægterne pantstiftende, i så fald der skal hjemtages et fælleslån på ejerforeningens vegne.

Udgiften til tinglysning vil være 13.300 kr.

Tinglysningen sikrer os som ejerforening bedre sikkerhed for vores evt. fremtidige økonomiske udeståender, hvis et medlem ikke kan betale sine udgifter til vand, varme og fællesudgifter.

Som nævnt på tidligere ekstraordinær generalforsamling hæfter alle ejerforeningens medlemmer solidarisk for dette fælleslån. Dette gælder også de medlemmer, der måtte have valgt alternativet, dvs. at betale ejerforeningen for hele sin andel af beløbet for reoveringen og dermed undgå at stige i de månedlige fællesudgifter.

Nedenfor er §17 som skal tilføjes i vores vedtægt og selve tillægget der omhandler den pantstiftende vedtægt.

§ 17. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 41.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 15, stk. 4.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten

Ejerlav: Vejlbj by, Ellevang Matr. nr.: 34-Mx og 34-Pæ Ejerlejlighedsnr : 1 - 21 Gade og husnr.: Sletterhagevej 23, 25 og 27	Anmelder:
---	-----------

Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Sletterhagevej 23, 25 og 27, Risskov

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter over for ejerforeningen for alle tilgodehavender, som ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende lejlighed, også selvom dette tilgodehavende er opstået i en tidligere ejers tid.

Nærværende vedtægter begæres herved tinglyst pantstiftende i hver ejerlejlighed nr. 1-21 i ejendommen matr. nr. 34-Mx og 34-Pæ, Vejlbj by, Ellevang, for et beløb svarende til den pågældende ejerlejligheds fordelingstals tæller ganget med 700 kr., til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter.

Lejl.nr.	Adresse	Etage	Ford.tal	Pant kr.
1	Sletterhagevej 23.	st.tv	50	35.000
2	Sletterhagevej 23.	St.th	46	32.200
3	Sletterhagevej 23.	1.tv	42	29.400
4	Sletterhagevej 23.	1.th	46	32.200
5	Sletterhagevej 23.	2.tv	42	29.400
6	Sletterhagevej 23.	2.th	52	36.400
7	Sletterhagevej 25.	st.tv	48	33.600
8	Sletterhagevej 25.	St.th	52	36.400
9	Sletterhagevej 25.	1.tv	46	32.200
10	Sletterhagevej 25.	1.th	46	32.200
11	Sletterhagevej 25.	2.tv	46	32.200
12	Sletterhagevej 25.	2.th	46	32.200
13	Sletterhagevej 27.	st.tv	56	39.200
14	Sletterhagevej 27.	St.m	34	23.800
15	Sletterhagevej 27.	St.th	57	39.900
16	Sletterhagevej 27.	1.tv	58	40.600
17	Sletterhagevej 27.	1.m	38	26.600
18	Sletterhagevej 27.	1.th	57	39.900
19	Sletterhagevej 27.	2.tv	52	36.400
20	Sletterhagevej 27.	2.m	34	23.800
21	Sletterhagevej 27.	2.th	52	36.400
	I alt		1000	700.000

I de tilfælde hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6

En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte, at forhøje det beløb som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

Nærværende vedtægtstillæg og panteret respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende vedtægtstillæg og panteret.

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende bestyrelse for ejerforeningen.

Ovennævnte begæres herved tinglyst som tillæg til vedtægter tinglyst på ejendommen den xx/yy 19xy og senere.

Frederiksberg, den 27/4 2001

Underskrives af formand og bestyrelsesmedlemmer (i henhold til vedtægternes tegningsregel)

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

<i>Navn</i>	<i>Navn</i>
<i>Stilling</i>	<i>Stilling</i>
<i>Bopæl</i>	<i>Bopæl</i>
<i>Postnr.</i>	<i>Postnr.</i>

3) Stigning i fællesudgifter:

For stadig at kunne spare op til fremtidig vedligeholdelse og samtidig afdrage fælleslån, foreslår bestyrelsen at de samlede årlige indbetalinger fra medlemmerne hæves med 50.000 kr. svarende til en stigning i de månedlige fællesudgifter på 4,17 kr. pr. ejerandel, fra og med d. 1/8-2008.

Eksempelvis vil lejligheder med færrest andele = 34 få en stigning på 142 kr./mdr. og lejligheder med flest andele = 58 vil få en stigning på 242 kr./mdr.

4) Arbejdslørdag

Der afholdes arbejdslørdag d. 23/8-2008, hvor bla. markering af P-båse foretages.

Vi slutter af med fælles grillaften.

Forslag til arbejdsopgaver kan til enhver tid gives til bestyrelsen.

Der vil senere blive sat opslag op om dagens opgaver.

Forslag fra Kirsten Norman og Keld Andersen, nr. 23, 2. Th.:

Skal vores ejendomsforsikring fremover også omfatte skader på skjulte rør og stikledninger.

De har indhentet tilbud fra Trekroner Forsikring:

- helårlig pris uden udvidet rørskade og stikledning: 12.376 kr.
- helårlig pris med udvidet rørskade og stikledning: 17.730 kr. (selvrisiko ved rørskade: 6.095 kr.)

Udarbejdet af bestyrelsen, d. 10/6-2008