

EJERFORENINGEN SLETTERHAGEVEJ 23-25-27, 8240 RISSKOV

INDKALDELSE TIL

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

ONSDAG D. 28.05.2014 KL. 19.00

I CAFE FORTEGÅRDEN.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forelæggelse af årsregnskab 2013 ved revisor Michael Fræmohs til godkendelse.
3. Forelæggelse af budget for 2014 til godkendelse
4. Valg af revisor. Michael Fræmohs indstilles til genvalg.
5. Bestyrelsens beretning for 2013/2014 og forslag til vedligeholdelse.
6. Indkomne forslag fra medlemmer.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen: På valg er Erik Rasmussen og Søren Brixen.
Desuden skal vælges 4. medlem efter Vibeke L. har valgt at trække sig.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen:
9. Evt.

Forslag og emner til behandling på generalforsamlingen skal indleveres til bestyrelsen senest d. 19.05.2014, og vil blive behandlet under punkt 6.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen



Ordinær generalforsamling 28.05.2014.

BESTYRELSENS BERETNING 2013/2014:

Vi har afholdt en række bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling og referater herfra har været slået op i opgange.

Af opgaver og tiltag siden sidste generalforsamling vil vi i vilkårlig rækkefølge nævne:

Udvendige kældertrapper og kældervinduer:

Der er foretaget pudсреparationer og foretaget generel overfladebehandling af betonen på de 2 kældertrapper.

En del tegloverliggerer over kældervinduer i indgangssiden med rusten armering er udskiftet. Brønd ved gavl er tilpasset, så brønddæksel nu ligger i niveau med fliserne.

Faldstammer:

Alle faldstammer er blevet rensed og videoinspiceret for at checke tilstanden. Konklusionen var at vi ikke skal foretage os noget i hvert fald de næste 5 år. Desuden er der monteret vakuumventiler på faldstammer i loftsrummet.

Arbejdslørdage:

Vi har siden sidste generalforsamling afholdt 2 arbejdslørdage. Det er altid hyggelige timer og rart for os alle, at vores fællesarealer fremstår rene og pæne.

Tiltag mod rotter og håndtering af affald:

For at undgå problemer med rotter er det vigtigt, at vi ikke fodrer havens fugle og dyr, især ikke på arealerne omkring ejendommen. Affaldsposer der skal ned i affaldscontainerne, skal altid være til-lukkede. Der må heller ikke henstilles affald ved siden af containerne i affalds-øen, der alene er til husholdningsaffald og genbrugspapir. Storskrald skal hver enkelt selv sørge for, enten at få afhentet gratis af kommunen, eller køre ud med til en genbrugsstation.

Stofa:

Bestyrelsen er ikke kommet afgørende videre mht. alternativ udbyder af tv-signaler og evt. internetforbindelse. Vi overvejer bl.a. om det giver mening, at vi som ejerforening, skal være involveret i de enkelte medlemmers valg af tv-pakker og kanaler og snart også udbyder af kanaler. Vi vil dog forsøge at holde os orienteret om mulighederne, og hvis vi som ejerforening kan få et "ekstra godt tilbud", ved et andet selskab, vil vi selvfølgelig orientere jer medlemmer, som så kan vælge til eller fra.

Vaskekælder:

Vi skal alle huske at hente vores tøj, der ofte er tørt dagen efter ophængning.

TILSTANDS- OG VEDLIGEHOLDELSERAPPORT SAMT ENERGIMÆRKNING:

Der er udarbejdet Tilstands- og vedligeholdelsesrapport samt Energimærkning, begge modt. Aug. 2012.

De indeholder begge gode forslag til fremtidig vedligeholdelse og indeholder ingen uventede udbedringer. Rapporter er oploadet på vores hjemmeside: www.sletterhagevej23-27.dk

VEDLIGEHOLDELSPLAN 2013/14:

Bestyrelsen vil på baggrund af ovenstående rapporter foreslå, at der i den kommende periode udføres følgende arbejder:

1. Efterisolering af loft var med i plan for 2012/13, men er endnu ikke udført, men vil blive udført inden den kommende vinter og til en pris på ca. kr. 65. - 70.000,-
2. Efterisolering af varme- og vandrør i teknikrum var ligeledes med i plan for 2012/13, men vil blive udført inden den kommende vinter til en pris på ca. kr. 10.000,-
3. Sokkelpuds i altansiden skal repareres og males.
4. Flere kældervinduer skal skiftes. Desuden skal flere tegloverliggere over kældervinduer i altansiden skiftes.
5. Rensning af udluftningsskakte

Kort begrundelse for at foreslå ovenstående opgaver udført:

1. I dag er der kun de oprindelige 100 mm isolering på loftet, som udover den dårlige isolerings- evne og dermed store varmetab også bevirker, at der bl.a. ved spær er kuldebroer, som giver mørke misfarvninger på loftsbeklædning flere steder i de øverste lejligheder. Der vil formentlig blive tale om at øge isoleringstykkelsen fra 100 til 300 mm.
2. Isoleringen er udført mangelfuldt og nogle rør er helt uden isolering, så ifølge rapporten kan der, pga. besparelser i varmeudgifter, forventes en relativ kort tilbagebetalingstid på formentlig højst 4 år.
3. Der er nogle afskalninger og revner i pudslag. Efter fjernelse af buske, ses endvidere nu forskel- ligt malede overflader på sokkelpudsen.
4. Nogle kældervinduer er rådne og ved udskiftning går vi over til træ-/alu, så vi slipper for frem- tidig vedligeholdelse bortset fra rengøring.
Armering i tegloverliggere rustet, så de bl.a. skubber fugerne ud.
5. Rensning af ventilationsskakte bør udføres en gang imellem aht. snavs i kanaler, og det er ved at være nogle år siden sidst.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen ved

Erik Rasmussen
Formand

Søren Brixen
Næstformand

Thomas Jessen
Kassér

EJERFORENINGEN SLETTERHAGEVEJ 23-25-27, 8240 RISSKOV.

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING D.28.05.2014:

Fremmødte: 15, svarende til 13 ejere.

Der henvises til Dagsorden, og de udsendte bilag - Bestyrelsens beretning og Regnskab 2013.

Ad punkt 1:

Søren Brixen valgt som dirigent og Vibeke L. som referent.

Ad punkt 2 og 3:

Revisor Michael Fræmohs gennemgik regnskab 2013 og budgetforslag 2014. Begge dele godkendt uden indsigelser.

Afregning vand, varme, Stofa og fællesudgifter udleveres, i år reguleres tilgodehavender og efterbetalinger over fællesudgifter, dvs. PBS/NETS. Kontakt revisor, hvis anden ordning end regulering over fællesudgifter ønskes.

Ad punkt 4:

Revisor Michael Fræmohs genvalgt og forlader herefter generalforsamlingen.

Ad punkt 5:

Supplerende til Bestyrelsens skriftlige beretning oplystes, at der i forhold til **faldstammer** og de monterede ventiler kan opstå lugtgener. I så fald kontakt venligst bestyrelsen.

Omkring **Stofa** har vi i dag samme priser som andre i antenneforeningen, eneste fordel er en lille rabat ved pakkeskifte. Dette opvejet mod den megen administration omkring afregninger m.m. medfører, at bestyrelsen foreslår, at vi udtræder af den fælles ordning.

Fortsat Stofa-abonnement skal den enkelte selv tegne. Vær forberedt på "lidt bøvl" i starten, da vi jo allerede er langt inde i 2014, hvor vi fortsat afregner via fællesudgifter.

Umiddelbart kunne alle tilslutte sig opsigelsen, der kommer nærmere fra bestyrelsen på et senere tidspunkt.

*Der har været **ubudne gæster i kælderen**. Vær derfor opmærksom på, at alle døre lukker helt i, træk gerne døren til.*

Punkt 6:

Der er indgået 3 forslag til bestyrelsen:

1. Forslag om at inddrage et af de udlejede kælderrum til opbevaring af div. Barnevogne m.v. Det er i mod vores Husorden, at der henstilles løse genstande på fællesarealer såvel som i opgangene. Dette primært begrundet i brandfare. Samtidig roder det og fylder (alt for) meget op. Bestyrelsen arbejder videre med punktet, der ikke kom til konkret afstemning.
2. Forslag om opsætning af dørtelefoner. Punktet har tidl. Været fremført, og der er fortsat stor tilslutning til forslaget. Bestyrelsen arbejder videre med punktet.

3. Forslag om viceværtordning, især ift. Kælderområdet, der ofte roder og trænger til rengøring. Kunne f.eks. være 2- 3 timer ugl. Det medfører ekstra udgifter. Flere tilslutter sig forslaget, andre i mod, da vi jo har vores fælles arbejdsdage. Bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Der udsprang herefter en generel drøftelse på generalforsamlingen omkring almindelig hensyntagen til hinanden, hvor nogle oplever mangel på samme, især hvad angår løse genstande/sko m.m. i opgang m.m.

Punkt 7: Valg af medlemmer til bestyrelsen:

På valg er formand Erik Rasmussen, der modtager genvalg.
Søren Brixen vil helst stoppe, men påtager et år mere i bestyrelsen.
Kirsten Piltoft påtager sig at dele, således hun påtager sig 1 år.

Herefter mangler der 1 bestyrelsesmedlem.

Der findes ingen kandidater blandt de fremmødte.

Bestyrelsen skal jvnf. Vedtægterne bestå af min. 4 medlemmer.

Der indkaldes derfor til ekstraordinær generalforsamling mhp. valg af 1 bestyrelsesmedlem og 2 suppleanter.

Der er efterfølgende 12.06.2014 indkaldt til ekstraordinær generalforsamling onsdag d. 25.06.2014 i fællesrum i kælder.

Punkt 9:

Forslag om anvendelse af microfon ved næste generalforsamling.

Risskov d.....juni 2014


Søren Brixen
Dirigent

/


Vibeke L.
referent