

Referat fra generalforsamling i Ejerforeningen Engdalsvej 71-73 onsdag den 22. april 2015

Dagsorden

1. Valg af dirigent – Søren Bonde
2. Valg af referent – Annie
3. Formandens beretning v/Annie Lehim Laursen - godkendt og den kan ses på ejerforeningens hjemmeside efterfølgende
4. Fremlæggelse af regnskab v/revisor Henning Krabbe.
Henning Krabbe udtaler, at det ser ganske fornuftigt ud og at der generelt er holdt lidt igen. Vi er kommet ud med et bedre resultat på regnskabet og overskuddet overføres til næste år. Har en driftskonto på 410.000kr, så vi har en solid økonomi.
5. Gennemgang og godkendelse af budget 2015 v/Malene Hansen.
 - Haven er budgettet med 60.000 kr til årlig vedligeholdelse, da der er en plan, om at et firma står for lugning og beskæring
 - Der er budgetteret med ekstra til småanskaffelser, så der er mulighed for nyt gulv i gildesalen
 - Der er under tømmer budgetteret og sat ekstra af, så det sorte træværk og nedløbsrør ved hoveddørene kan blive ordnet
 - Et samlet budgetteret resultat på minus 109.000 kr. hænger fint sammen med sidste års overskud.
 - Samtlige garageporte er nedslidte og skal udskiftes.

Budgettet godkendes.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

- Malene Hansen ønsker genvalg med funktion som kasser*
- Birthe Nielsen ønsker at fratræde

*Genvælges Malene Hansen foreslår bestyrelsen, at hun af GF godkendes til eneadgang til ejerforeningens konti. Dette bringes til afstemning.

- Malene Hansen genvælges med funktion som kasserer og eneadgang til konti godkendes
- Rasmus Lindgren vælges til bestyrelsen

Nedenstående fortsætter i deres vagte periode 1 år mere:

- Julie Bonde
- Morten Grubbe
- Annie Lehim Laursen - formand

7. Valg af 1. og 2. suppleant til bestyrelsen

1. Dorte Buus Jensen
2. Birthe Nielsen

8. Valg af revisor.

Henning Krabbe genvælges

9. Punkt til afstemning.

Præsentation, drøftelse og afstemning om udvidelse af 'legepladsen'/ny legeplads v/Julie.

Præsentation, drøftelse og afstemning om udvidelse af legepladsen/ny legeplads v/Julie."

Julie præsenterede udvidelse af legepladsen og tilbudsmateriale fra tre forskellige legepladsfirmaer blev sendt rundt. Fordele og ulemper ved legepladser i forskellige prisklasser blev fremlagt. Der blev stillet spørgsmål vedr. vedligeholdelse og godkendelse af en ny legeplads. Et af de tre firmaer kan levere en legeplads med evig

garanti. Når man bestiller legepladsredskaber fra et anerkendt firma sikres lovkrav og dermed dækning af forsikring. Køber man legeredskaber i Silvan feks. er der ingen garanti. I forbindelse med legepladser er der en række tekniske lovkrav herunder om faldunderlag. Der blev fremlagt en økonomisk ramme på 140.000 kr. til en legeplads, som der skulle stemmes om. Hvis legepladsen godkendes vil et legepladsudvalg skulle arbejde indenfor dette beløb.

Det blev et stort ja til legepladsen. Én har stemt imod resten har stemt for.

Der mangler 4 fremmødte for at kunne godkende punktet i dag på den ordinære generalforsamling.

Der indkaldes til endelig afstemning om punktet på en ekstraordinær generalforsamling med afholdelse inden 14 dage.

10.Punkt til afstemning.

Præsentation, drøftelse og afstemning om nedlæggelse af bede og lægning af nye fliser foran nr.71 v/Annie.

Nedlæggelsen af et eller to bede foran nr. 71 og 71 A vil løse problemer med traktoselignende jord med planter som gror dårligt og dør, og der kan spares på vedligehold på området. Samtidig giver det mulighed for at lave en større hyggeklub.

Der blev stillet spørgsmål om, hvorvidt ejere fra nr. 71 er interesseret i forslaget. Svaret var, at forslaget er stillet af ejere fra 71 på en af arbejdsdagene.

Det blev også et stort ja til nedlæggelse af de to bede. 2 har stemt imod.

Der indkaldes til endelig afstemning om punktet på en ekstraordinær generalforsamling med afholdelse inden 14 dage.

Stemmeberettigede

	Fremmødte	Fuldmagter	Ialt
Store lejligheder	0	0	0
Mellem store lejligheder	14	7	21
Små lejligheder	1	1	2
Kælderrum	2	3	5
Garager	10	0	10

10. Eventuelt

Der blev uddelt ros til bestyrelsen for arbejdet og til formandens årsberetning.

Dirigent

Søren bonde

Formand

Annie Lehim Laursen

Formandens Årsberetning 2014-2015

Udarbejdet af formanden Annie Lehim Laursen og oplæst på **Generalforsamlingen den 22. april 2015.**

Jeg har fungeret som formand i et år og det har været spændende. Det har også været udfordrende på mange opgaver som jeg aldrig havde troet jeg ville komme til at tage mig af.

Her kommer nogle af dem:

Som **opfølgning på beslutninger og forslag fra Generalforsamlingen den 3. april 2014** var der ikke umiddelbart de store drifts- eller udviklingsopgaver til den ny konstituerede bestyrelse.

Der er blevet ryddet op i vaskehal 2 og dette gav plads til **to nye havemaskiner**, som vi fik til en rigtig god pris. Tagreuder er blevet rensset og taget på garagerne blev repareret efter at have udlevet deres tid.

Vores **vaskemaskiner har holdt året igennem** og derfor har vi ikke indkøbt en ny, som sidste års generalforsamling foranledige.

Jeg blev udfordret på en del beboerklager over **nabostøj** og problemet blev løst ved at de støjgenerende beboere flyttede først på efteråret. Jeg har løbende haft fokus på omgangstonen her i ejerforeningen, da jeg gennem årene ind imellem har oplevet en hård og negativ tone både i hverdagen og om bestyrelsens arbejde samt fra en advokat i forbindelse med salg. I løbet af vinteren og foråret er det min vurdering, at tonen i blandt os er blevet mere positiv og imødekommende. Jeg ser tit nogle her fra ejerforeningen der står og snakker sammen – det ser hyggeligt ud. Det er rigtigt dejligt og jeg håber, at det er en positiv spiral der er startet.

Senere på året var der **indbrud** i en lejlighed i nr. 71. Der blev taget godt hånd om det af Politiet og øvrige beboere og ejerne fik repareret deres hoveddør. Der har ingen indbrud været siden og da vi bor i et roligt og sikkert område, har jeg ikke lagt op til yderlige tiltag i den forbindelse.

I maj måned skiftede vi til en **mere fordelagtig forsikring**, som kom i brug ved erstatning af døren i nr. 71.

Bestyrelsen har forgæves forsøgt med en fælles **storskraldordning** herunder en elektronikaffaldssorteringsordning. På baggrund af problemer med selve sorteringen valgte bestyrelsen, at **nedlægge begge ordninger**. Det har været det rette valg og vi kan nu glædeligt se på den øverste del af vores P-pladser uden grimme bunker af usorteret affald. Vi har dog lige fået en reprimande fra Århus kommune på grund af fejlsortering i vores papirbeholdere. Skal vi ikke regne med, at det ikke sker igen! Det gode på **affaldsområdet er, at vi har opnået en årlig besparelse på 50.000 kr**, efter vi har fået det nedgravede affaldssystem.

Vores bygninger er gamle og der er løbende reparationer, som er af mindre karakter. Der har været mindre vandskader, hvepsebo, udskiftning af sternbrædder, faldstammer er rensset og ny belysning ved trappen ved 73 er etableret.

Vores have er først og fremmest forandret oppe ved garagerne, da den **gamle, stridsomme hæk blev fjernet med rode og erstattet med noget lavt og forholdsvist vedligeholdelsesfrit**. Bede er beskåret og der blev gjort forårsklart sidste år. Det var hvad der var afsat midler til i budgettet. Jeg ved godt, at **vores have ikke har set velholdt ud sidste år og det har bestyrelsen**

taget til efterretning, ved at lægge en plan for lugning af bede samt beskæring. Jeg ved også godt, at vi er nogle mennesker, der har valgt at bo i lejligheder og derfor formentlig har valgt havearbejde fra. Jeg har i hvert fald kunnet konstatere, at det er meget få, der frivilligt tager en tørn i haven. Her vi jeg gerne sige tak til de beboere der har luget og beskåret planter i forhaven på bedste vis sidste år.

Vi har traditionen tro afholdt **2 årlige arbejdsdage i juni og august**. Det er rigtig hyggeligt hver gang med afslutning med grill og en kold øl. Vi knokler i haven med lugningen, klipper hæk, kører haveaffald væk, vasker vinduer og mange andre ting. I august var der et større fremmøde end der plejer og der var også nogle lejere, som tog et nap med. Ja, det er alt sammen med til at skabe fællesskaber og gøre det endnu mere rart og hyggeligt, at bo her i vores lille ejerforening.

Som I nok har bemærket er **gildesalen sat i stand**. De gamle grønne borde kunne næste ikke stå mere og jeg synes, det er som om lugten er forsvundet. Vi var et hold frivillige ejere og også en lejer, der gav den en ordentligt skalle i påskeferien. Mens arbejdet stod på, blev vi inspireret til at holde julearrangementer og andre hyggelige sammenkomster her. Gildesalen er blevet udlejet mere end i de andre år, der er bla. blevet afholdt barnedåb og dette gav anledning til istandsættelsen. Tak til Jer, der var friske på opgaven med gildesalen og også med maling af havemøblerne ved garagerne.

Alt i alt er det min vurdering, at **det pibler med masser af nyt liv og energi** her i ejerforeningen og jeg tror og håber på, at vi går et godt nyt år i møde med glade og tilfredse beboere, der indimellem også har mod og lyst til noget fælles.

Tilbage til starten af vores bestyrelses år

Det er min erfaring som formand og tidligere et år som bestyrelsesmedlem, at det kan være svært helt at **kende sine beføjelser og funktioner**, selvom det står skrevet i vores vedtægter. Jeg har derfor aktivt benyttet mig, af vores medlemskab med Ejerlejlighedernes Landsforening og den tidligere formand Alice til vejledning i gråzoneområdet. Det har handlet om, på den ene side 'ikke at lade stå til' og på den anden side, ikke at overskride vores beføjelser. Vi vil heller ikke forstyrre 40 ejere feks. med indkøb af en ny udendørslampe til et beløb på 100 kr pr ejer, når mørket udgjorde en sikkerhedsmæssig risiko på en sti. Det kan godt være udfordrende for mig og jeg synes efterhånden, at jeg er ved at komme efter det.

I forbindelse med konstitueringen udarbejdede jeg **'en forretningsorden'** med funktionsbeskrivelser for de enkelte bestyrelsesmedlemmer. Hensigten var, at skabe afklaring over bestyrelsesmedlemmernes ansvar, hvad skal vi og hvad skal vi ikke. Vi har været flittige og afholdt 7 bestyrelsesmøder og varetaget ad hoc opgaver ind imellem. Min vurdering er, at vi er ved at være en synlig bestyrelse og at det er på den gode måde.

Vi har haft **et driftssikkert år** og bestyrelsen har været kendetegnet ved forsigtighed og vi er grundige. Vi **er kommet ud med en god økonomi**, så nu er der plads til at bruge nogle midler igen. Jeg kan på bestyrelsens vegne stærkt opfordre til, at vi **nu sætter fokus på udvikling** af nye gode tiltag og naturligvis stadigvæk arbejder fornuftigt med driften, som er vedligehold og løbende små tiltag. Jeg mener, at det et godt tidspunkt nu, at **skabe forskellige nye samlingssteder både for børn og voksne**.

Derfor er det vigtigt, at I vil **bakke op om bestyrelsens forslag** og ikke mindst det arbejde der vil blive lavet af den nye bestyrelse. Det er også vigtigt at huske på, at det er **frivilligt arbejde der bliver lavet**.

På denne baggrund vil jeg sige:

Tak til Birthe for dit arbejde. Du kom jo ind lidt uventet ind i bestyrelsen som suppleant lige i starten og du har været med hele året. Du har stået som kontaktperson til gildesalen ved udlejningen. Du har fortalt, at det er gået godt og at der ikke har været klager eller været grund til opfølgning på efterrengøring. Du har bøvlet noget med oprydningen i tørrerummet, men det ser ud til, at dit arbejde her har båret frugt. Nu ser der fint ud. Også tak for alle de små ting du går og gør i hverdagen rundt omkring.

Tak til Morten for dit arbejde. Du har en stor opgave med koordinering med og kontakt til håndværkere. Og så var det dig, der fik den gode pris på de nye havemaskiner. Der er mange forstyrrelser i det daglige og nogle gange i weekender, når der skal repareres noget, et eller andet sted i vores bygninger.

Tak til Julie for dit arbejde. Du har ihærdigt forsøgt, at få skik på haven velvidende, at der er afsat få midler til dette. Jeg synes, at du er kommet rigtigt godt efter det. Du fik sat et gartnerfirma til at fjerne den genstridige hæk og du er på banen med nye ideer og gode kræfter. Her på det seneste har du sørget for, at vi har fået ryddet op i cykelkældrene og fået fjernet cykler. Du har også taget dig af nogle forsikringsager.

Tak til Malene for dit kæmpe store arbejde med vores regnskaber. Du har siddet i tide og utide med tal, regneark og mapper og du har fået ryddet op i det. Du sikrer, at vi i bestyrelsen kører stramt og forsvarligt igennem de økonomiske udfordringer, vi støder på i den daglige drift.

Tak til Inger for dit arbejde med hjemmesiden.

Tak til Roman for dit arbejde og jeg håber, at du er blevet gode venner med de nye maskiner.

Tak for dette år, som blev et godt år.

Jeg synes, at vi kom godt fra start og har udvist gode takter, så lad os blive ved med det ☺

Med venlig hilsen Annie.