

**Referat fra ordinær Generalforsamling  
onsdag den 16. marts 2016 kl 19.00  
i gildesalen i kælderen Engdalsvej 71**

**Dagsorden**

1. Valg af dirigent - Søren Bonde
2. Valg af referent - Annie
3. Formandens beretning kommenteres og godkendes  
v/Annie Lehim Laursen

Godkendt. Beretningen kan ses på ejerforeningens hjemmeside efterfølgende.

4. Fremlæggelse af regnskab v/revisor Henning Krabbe

Ifølge Henning Krabbe har vi en pæn økonomi og ejerbidrag behøver ikke at blive sat op.

5. Gennemgang og godkendelse af budget 2016  
v/Malene Hansen

Budgettet godkendes og der er hermed bla. afsat midler til maling/vedligehold af opgange og ventilationsløsning på kældervinduer der ikke kan åbnes og dermed skaber fugtgener.

## 6. Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen, herunder en formand

- Julie Bonde genvælges som bestyrelsesmedlem
- Kirsten Gandløse vælges som bestyrelsesmedlem

Ifølge vedtægternes § 7 skal der være 4 medlemmer + en formand i bestyrelsen. Der mangler en formand og bestyrelsen arbejder videre med dette.

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

1. Jacob Mathiasen
2. Birthe Nielsen

## 8. Valg af revisor

Henning Krabbe.

## 9. Punkt til afstemning

Bestyrelsen foreslår, at kassér Malene Hansen igen godkendes til enegang til ejerforeningens konti. Punktet vedtages.

## 10. Punkt til afstemning præsentation v/Annie

**Præsentation, drøftelse og afstemning om renovering af bede og udskiftning af de 5 indgangspartier.**

Buus er kommet med et samlet tilbud der omfatter: udskiftning af plantestene med nye som dem vi har ved

den ny terrasse, bedene bliver lavere, trappeopgangene vil blive ligeud fra døren, der vil komme fliser med plads til cykler, klapvogne, rollator ved trapperne ved blok 73, beplantning alias det vi har nu mm.

Til afstemning

Skal vi gennemføre en renovering af de 4 skitserede områder med udførelse af 2 områder i 2016 og 2 områder i 2017; finansieret over grundfonden med en samlet beløbsramme på max. 417.000,00 kr. excl. moms?\*\*\*

\*\*\*(Bemærk, beløbet er ikke korrekt, beløbsrammen er 385.169 kr. excl moms og dermed 481.461 kr. incl moms. Se "Bilag ord. gf. 16. marts 2016 Tilbud bede blok 71 og 73" og "Bilag ord. gf. 16. marts 2016 Tilbud indg. partier blok 71 og 73" under "Mødeindkaldelser". Parentesen er indsat af webredaktøren)

Samtlige tilstedeværende stemmer for forslaget, ved indgivne stemme er der 2 der har stemt nej og 4 har stemt ja. Forslaget opnåede tilslutning, men kunne ikke vedtages pga. antallet fremmødte. Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes.

Bestyrelsen har indhentet endnu et tilbud på opgaven og dette vil blive gennemgået på den ekstraordinære GF.

**Der indkaldes til endelig afstemning af punktet til ekstraordinær generalforsamling med afholdelse inden 14 dage.**

## 12. Evt. / orientering

- Vedr. nyt betalingssystem i vaskeriet v/Rasmus.

Det er besværligt at bruge mønter. Der findes en række andre løsninger fx betaling med kort. Bestyrelsen undersøger alternative løsninger til næste år. Måske kan man også reservere over kortet.

I år bliver der lavet et nyt system, hvor man kun reserverer tørretumbleren.

- Vedr. forbedring af aftalen med Stofanet v/Rasmus.

Gennemgang af eksisterende aftale med Stofa. Der er kommet et nyt tilbud på en alternativ aftale fra Aura. Aura er ved at lægge 'fibernet' ned på Engdalsvej og det er noget nyt til internet og TV. De tilbyder en foreningsløsning til os. En fremtidsløsning, hvor det går meget hurtigere og kablerne vil virke på lang sigt. Stofas kabler er mindre og kan ikke række i længden. Ved accept af aftale med Aura kræver det, at der lægges nye kabler ind i de enkelte lejligheder. Det koster 350.000kr hvis vi vælger deres løsning og Aura tilbyder aktuelt at gøre dette gratis, hvis vi accepterer inden 1. maj 2016. Aktuelt er prisen er nogenlunde det samme for den lille TV pakke. Ved Aura er der mere valgfrihed.

Fibernet er en fordel ved salg af lejlighed. Fibernet er den vej udviklingen går. Ved nybyg lægges der fibernet ind.

Fastnettelefoni undersøges. Hvis EF vælger at skifte til Aura er der en bindingsperiode på 4 år. På det tidspunkt vil vi så være i en god forhandlingssituation. Rent praktisk vil kabler blive skudt igennem muren der hvor TV kabler er i lejligheden. Søren Bonde 73 A 2. th stiller sig til rådighed ved yderligere spørgsmål også efter generalforsamlingen.

- Nyt lovkrav om varmtvands målere v/Dorte  
Ny lovgivning indenfor forbrugsmåling.

Bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling §.6 stk. 2: *I bestående bebyggelse skal der inden den 31. december 2016 installeres målere til måling af forbruget af varmt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.*

Techem har vurderet, at det er både teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.

Indhentet overslag på fjernmåling af både koldt og varmt vand i lejligheder og på fællesarealer, da en totalløsning er billigst på sigt. Uden montage (ca. 1000dkk Per måler).

Totalforbruget i foreningen.

Der findes også senere undersøgelser, der beskæftiger sig med realiserede besparelser ved overgang til individuel måling. Vejledende er der konstateret følgende gennemsnitlige besparelser:

Koldt vand: 10-20 pct.

Varmt vand: 20-25 pct.

Tilskud?

Måske kommunen - Københavns kommune gør  
Energiforbedringer og håndværkerfradrag -  
måske/måske ikke?

Dette undersøges.

- Andre punkter til evt.

Spørgsmål: Vaskemaskiner der ikke duer. Kan de fjernes?

Svar: Bestyrelsen har undersøgt det og uduelige vaskemaskiner kan fjernes med det er alt for dyrt og det vil blive gjort, når vi på et tidspunkt skal have en ny vaskemaskine.

Opfordring til at asfalten undersøges for vedligehold/revner.

Der kommer en lukkeløsning på toiletdøren i kælderen.

I 71 skal lyskontakten repareres.

## **Formandens årsberetning 2015-2016**

Udarbejdet af formand Annie Lehim Laursen og oplæst på generalforsamlingen den 16. marts 2016.

Nu har jeg fungeret som formand i to år og det har været en meget lærerig og spændende periode.

## Ejerforeningen Engdalsvej 71-73 8220 Brabrand

I løbet af dette bestyrelsesår er aftaler om vedligehold af udearealer genetableret, bestyrelsesarbejdet internt er klarlagt og fungerer med tydelige funktioner og ansvar. Der er løbende blevet repareret og vedligeholdt inde og ude på rør, kloarker, tagrender, nye tagplader er sat på efter storme og dem har der været en del af hvilket fremgår af regnskabet, skadedyr er forsøgt bekæmpet, renhold ude og inde arbejdes der løbende med fx oprydning i kældergange, der blev lavet blomsterkrukkerne pynter igen hist og her, hækken er blevet lavere ved Engdalsvej osv. Osv.

På generalforsamlingen sidste år blev nogle store tiltag vedtaget til udførelse af bestyrelsen

- At indhente to yderligere tilbud på ny løsning med terrasse foran 71 og 71A - opgaven blev udført af gartnerfirmaet Buus og finansieret af Grundfonden. Det fastsatte rammebeløb blev overholdt og vi indviede terrassen med grill og hygge på en lun sommeraften.
- At lægge et nyt gulv i gildesalen – opgaven blev udført på en arbejdsdag og budgettet blev overholdt.
- I samarbejde med en på GF nedsat arbejdsgruppe etablere der en ny legeplads. Beløbet blev finansieret over Grundfonden og budgettet blev overholdt.
- Nye frontpartier herunder porte på garagerne blev finansieret af tidligere års overskud på driftsbudgettet. Der løb nogle ekstra udgifter på til uforudset tømrearbejde.

Samtlige opgaver blev udført i løbet af sommeren og først på efteråret i nævnte rækkefølge.

Resultatet blev godt! Jeg nyder personligt turen op ad vores brandvej med de nye tiltag, det er en fryd for øjet!

### Bestyrelsesarbejde og ejerforeningen

Der har været udført en del bestyrelsesarbejde af nogle ildsjælsagtige bestyrelsesmedlemmer og vi har virkelig knoklet indimellem. Med de mange projekter bliver vi som bestyrelsesmedlemmer synlige og vi har været lettilgængelige og det har været intentionen. Vi er flere udviklingsorienterede i bestyrelsen og alle med behov for høj grad af ordentlighed; og det er klart, at der følger arbejde med ideer og præcision. På et tidspunkt har vi været nødt til at drøfte, hvad det er bestyrelsen ikke skal tage sig af, da det var ved at blive for meget for os. Vi fik flere og flere henvendelser - alle med gode intentioner – stort som småt. Vi har afholdt 8 møder i dette bestyrelses år og så er der det løse indimellem med aftaler med håndværkere, firmaer, ejere herunder eksterne ejere og hinanden internt i bestyrelsen. Vi blev nødt til at se på det, vi ikke skal inddrages i som bestyrelse. Det er fx utilfredsheder over andres adfærd, det kan være nogle der sviner, roder, larmer

Referat ligger på ejerforeningens hjemmeside

eller noget andet. Vi skal være gode til at opsøge hinanden. Bestyrelsen er jo ikke et klagenævn eller et ordenspoliti. Noget andet er, at det er op til den enkelte ejer, selv at tage initiativ ved reparationer i egen lejlighed. **Bestyrelsen er som udgangspunkt ansvarlig for det fælles inde og ude.**

Jeg gik dog ind i endnu en massiv støjsag, denne gang i nr. 71 og det var et kompleks og tidskrævende arbejde. Det var det hele værd, da der nu er ro i opgangen efter lejerne blev opsagt og rejst.

### **Hvorfor alt dette nu?**

Fordi der er valg lige om lidt af nye bestyrelsesmedlemmer herunder en ny formand. De nye bestyrelsesmedlemmer og formand behøver bestemt ikke at være projektledere og levere ydelser på de sidste års niveau. Mindre kan gøre det! **Det har været et meget aktivt år og sådan behøver det ikke altid at være. Så 'Go for it'!** Vi skal hele tiden huske, at bortset fra kasséren der er lønnet, er det **frivilligt arbejde**, der bliver udført. Og det skal vi påskønne 😊

### **Andet arbejde i ejerforeningen**

I løbet af efteråret fik vi en **ny 'vicevært' Simon og rengøringsassistent Signe**. Dem har vi været meget heldige med, begge to. Simon og familien ses nogle gange med trillebør eller fejmaskinen eller Mathias der gir den gas på græsslåmaskinen - tak for Jeres gode indsats. Også 1000 tak til Signe, som løbende får rosede ord for sin ihærdighed med vores trapper, vinduer og alt det andet. Det skal også rettes en særlig tak til vores hjemmesideredaktør **Inger**, som er punktlig og hurtig til at lægge informationer og fotos ud på nettet. Til sidst rigtigt mange tak til **Birthe**, som er vores kontaktperson ved udlejning af gildesalen.

Er du interesseret i en opgave, så henvender du dig til bestyrelsen. Jeg er sikker på, at den ny bestyrelse har en opgave til dig, hvis du er interesseret eller også byder du selv ind med et konkret ønske.

Traditionen tro har vi afholdt **to arbejdsdage** og det var i juni og i september. Den første gang var det en stor succes med et stort fremmøde og udført arbejde, fx flyttede vi planter fra det gamle bed op til gavlen ved 73 B, pudsede kældervinduer, ryddede op i kælderen kantede stier osv. Den anden gang var det faldet noget med interessen. Vi havde svært ved, at nå den vedligehold der er regnet i årsbudgettet/normen. Vi håber på et gedigent fremmøde fremover, da arbejdet der udføres er et fælles ansvar. Det er ganske hyggeligt at være med og der opgaver for enhver smag.

Er du ikke i stand til at lave praktisk arbejde er du velkommen med en kage eller stille op som grillmester. Der er plads til alle. Ved et kontinuerligt lavt fremmøde vil ejer-



bidrag blive hævet og arbejdet udført af professionelle. Det vil være meget ærgerligt for vores fællesskab.

### **Vores omdømme**

Det ihærdige bestyrelsesarbejde har båret frugt og det er resulteret i et rigtig godt omdømme. Det er til at sælge og udleje vores lejligheder. Det er blevet endnu mere attraktivt at bo her og der er ventelister hos de lokale ejendomsmæglere, med folk der vil bosætte sig her i ejerforeningen. I en salgsannonce stod der i oktober, at 'lejligheden er en del af en yderst velfungerende ejerforening, som tilbyder en lang række forskellige sociale muligheder.' Wauw! Lad os nyde denne smukke omtale!

Som formand er jeg helt enig og stolt af disse ord. Vi bor et smukt sted med en skøn natur og her er fredeligt og roligt (nu). Der er et dejligt liv omkring os med de mange hundeluftere, løbere og børnefamilierne på legepladsen. Mest i det gode vejr, selvfølgelig. Vi har en sund økonomi og vedligehold, fornuftige udviklingstiltag og sommetider nogle hyggelige sociale sammenkomster.

Derfor skal du ikke holde Jer tilbage med at lade dig stille op til valg i aften. Der kører en god 'forretning' at føre videre her, der er styr på det og så bestemmer du jo selv, hvor mange kræfter du vil lægge i arbejdet.

### **Til sidst**

**Tak for et supergodt samarbejde og Jeres gode humør i bestyrelsen!**

Tak til Julie, Malene, Rasmus og Dorte der trådte til i oktober, da Morten flyttede - for Jeres ihærdighed, ordentlighed, stabilitet og positive tilgang.

Tak for endnu et godt bestyrelsesår. Jeg har været med i 3 år i alt, ét år som bestyrelsesmedlem som haveansvarlig og derefter to år som formand.

Nu er det tiden til, at give faklen videre til nye friske kræfter.

Tak for nu og god vind fremover med bestyrelsesarbejdet!

Med venlig hilsen Annie.

---

Dirigent

Søren bonde

---

Referent

Annie Lehim Laursen