

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE I/S

ROSENBORGGADE 3 • 1130 KØBENHAVN K • TELEFON +45 3311 6364 • TELEFAX +45 3311 9125

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk • CVR 35309187 • Danske Bank reg. 4183 kontonr. 4777181769

Ejd 151

År 2017 tirsdag den 5. december kl. 19.00 afholdtes - på Brøndbyvester Skole, teatersalen, Krogagervej 34 (hovedindgangen, stueetagen tv.), 2605 Brøndby - ordinær generalforsamling i E/F Brøndbyvestervej 60-68 med følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2016 med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan 2018 - 2023 for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag jfr. vedtægternes § 4.
6. Forelæggelse af budget for år 2018 til godkendelse, herunder information om budgetestimat for 2019.
7. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han er på valg.
Steen Bang Ingvarsen er på valg.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
På valg er Jens Olsen.
Jens Andersen er udtrådt grundet fraflytning.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
På valg er Erling Petersen og Evete Mawlad
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Personligt til stede eller repræsenteret ved fuldmagt var ialt 27 ejere, heraf en ved skriftlig fuldmagt.

Til stede var endvidere revisor Thøger Andersen og fra administrator, advokat Erik Due.

Punkt 1 - Valg af dirigent og referent.

Til dirigent valgtes Jens Olsen, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Erik Due påtog sig referenthvervet.

Punkt 2 - Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

For ejerforeningens bestyrelse aflagde Jens Olsen på vegne Steen Bang Ingvarsen følgende årsberetning:

Bestyrelsesberetning for 2016/17

"Velkommen til vor ordinære generalforsamling tirsdag den 5 december 2017."

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

1.

Nu har vi afsluttet vor renovering af de sidste 3 trappeopgange, incl. nyt lys /maling. Dette projekt har grundet den store investering taget over 3 år (ca. 85.000 kr.pr opgang). I de projekter vi sætter i gang, arbejder vi altid på energi optimering.

2.

Vi har også fået nye lysmaster opsat ved blok 68. Vi troede i første omgang at en bedkant kunne vente lidt. Det har desværre vist sig, at bilisterne ikke kan se standerne, hvorfor vi er i gang med at få lavet kanten så vi ikke skal udskifte og rette lysmasterne hele tiden.

Når det er på plads, fortsætter vi med at kikke på belysningen på området.

3.

Opstart på løbende renovering af vores vinduer”, her har bestyrelsen i løbet af de sidste pr. år fået monteret et par nye vinduer i både de 1 værelser og 3 værelser lejligheder. Her taler vi om de små vinduer i køkkenet i de 1 værelser lejligheder, samt de små vinduer i de 3 værelser lejligheder. (Model alu/træ) i samme farve som de eksisterende brune vinduer.

Prisen for disse typer vinduer ligger på ca. 15-20,000 kr. pr. stk. excl. moms. Desværre ser det ud til, at den vedligeholdelse som beboerne selv skal udføre, i langt de fleste tilfælde ikke sker. Det har stor betydning for foreningen og vores fællesudgifter. Derfor skal vi på det kraftigste opfordre til, at ejeren vedligeholder dem og ikke bare tænker at det ikke er nødvendigt, for så bliver de jo bare udskiftet alligevel. (man kunne jo ende op med at få en slags forsatsvinduer i stedet, indtil der er en løsning og økonomi) Der er ikke endnu taget stilling til hvilken type vindue der skal erstatte det store vindue i stuen. (måske med mulighed for altan m.m.)

Vi arbejder stadigvæk på et projekt i størrelsesordenen 13-15 mil. for en samlet udskiftning af vinduer i foreningen, så det tager vi op, når vi har en bedre plan.

4.

Hoveddøre til lejlighederne. Her er der kommet lidt flere til. Det er stadigvæk en udskrivning på ca. 12-15.000kr. og vi ser frem til at få lidt mere erfaring og tilbagemelding, når beboerne har haft dem lidt tid endnu.

5.

Vi forsætte vor løbende udskiftning af kold/varmt rørinstallationer i vores kælder. (pt. har vi gennemført det i blok 66 og 68)

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

6.

Vedr. vicevært/firmerer til at klare de grønne områder.

1: Snerydning har vi de sidste pr. år haft et samarbejdet med (Snevagten) der kommer ud og rydder sne /salter når der er behov for det..

2: klipping af vores hække har vi ligeledes et samarbejde med (BS landsservice).

Vi arbejder videre med denne opdele af de forskellige arbejdsområder, og vil i 2018 også se på en løsning til de daglige gøremål. Her har vi haft stor glæde af Erling de sidste pr. år.

En tak til dig Erling for det store arbejde du gør for ejeforeningen.

7.

De nye affaldsøre har givet problemer med hensyn til kildesorteringen af de 7 faktioner (se folder i har fået udleveret), vi har set eksempler på at en beboer har købt nyt flad-skærm og efterfølgende prøvet at få en stor 55 tommer papkasse ned i rummet for pap. Det er fuldstændig uacceptabelt! Man bedes gå ned på container gården og ligge det i de store containere. Vi har desværre også haft nogle problemer med tømning af de store molokker, her har vi haft møde med Brøndby kommune og deres samarbejdsparten der står for dag renoveringen i kommune. Som I måske har set inden for de sidste pr. mdr. har der igen været problemer med tømningen og rigtig genplacering af molokkerne. Vi er i løbende dialog med Brøndby Kommune tek. afd. omkring dette problem. Vi har 1 år gennemgang i starten af januar mdr. 2018.

7.

Containergården!

Desværre har Kommunen mistet tålmodigheden. Der har været gennemgang her efter somme og der blev fundet en del uregelmæssigheder. Ex. var der en beboer der havde kastet en skoæske af pap i pap containeren, men havde "glemt" at tage de gamle sko ud! Det er bare et eksempel på hvad kommunen fandt.

Vi er blevet pålagt at sørge for bedre forhold omkring sorteringer, underlag mv. Det betyder en større investering og +300.000kr er nok et godt gæt. Så sørg nu for at smid brandbart under 1 m. i den store blå containeren, på containerpladsen. Glas i beholderen til glas. Metal i beholderne til metal osv..

Erling bruger i dag ca. 3 timer ugentligt på oprydning.

Vi har fået besked fra Brøndby Kommune at de ikke tager dæk og fælge med, dem skal I selv køre på Brøndby kommunes genbrugsplads med.

Det kan i yderste konsekvens enden med et total forbud mod at bruge containerpladsen.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Hvis du sker, så skal I selv på Brøndby Kommunes Genbrugsplads med jeres ting. Så se nu at få det på plads!!

Til beretningen fremkom følgende bemærkninger:

Bestyrelsen forventer, at der kommer nye direktiver i 2020/2021 fra EU, der vil betyde skærpede krav til vinduer, isoleringsgrad mv. Bestyrelsen forventer ikke, at de skærpede krav har væsentlig betydning for foreningen, hvorfor det vil være hensigtsmæssigt, at vinduerne udskiftes inden ændringen træder i kraft i 2020, da det forventes, at priserne vil stige pga. de nye krav. Det hænger dog også sammen med en altanløsning. Der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, når der skal tages stilling til dette. Der mangler løsning på stuevinduerne. Formanden oplyste, at denne skønnede, at hvis man igangsætter alle projekter, som nye vinduer, altaner, ny kloakering, belysning mv., kan fællesudgifterne stige med op til kr. 1.000,- pr. måned.

Der blev forespurgt til plastikemballage. Hvad gør man, når der er etiketter på dette. Det skal fortsat i plastaffaldet.

Der skal udføres en forhindring, så man ikke kan køre ind i lysstanderne på græsset ved containerpladsen.

Der blev klaget over bumpene ved nr. 66. De mangler belysning og opstregning af de hvide streger. Formanden oplyste, at lysprojektet starter ved containerpladsen. Det er ikke sikkert nr. 66 nås i 2018. De lyse streger vil blive genetableret.

Asfalt ved trappetrin er dårligt.

Formanden oplyste, at på længere sigt skal bedene gøres mindre, der skal ske renovering af kloaker og så skal der udføres lys i nævnte rækkefølge.

Der vil til den tid blive antaget en professionel rådgiver, som skal styre projektet og indhente tilbud.

Hofor vil ikke have rottebekæmpelse i kloakerne.

En ejer klagede over dårlige vinduer i dennes lejlighed, der giver vand og fugt i lejligheden. Bestyrelsen lovede at tale med ejeren efter generalforsamlingen.

En anden ejer krævede, at det der først og fremmest skal ske, er udskiftning af vinduer, idet alt andet ikke er lige så hastende.

Beretningen blev godkendt.

Punkt 3 - Forelæggelse af årsregnskab for 2016 med revisors påtegning til godkendelse.

Revisor Thøger R. Andersen gennemgik årsrapporten for 2016 og besvarede de i relation hertil stillede spørgsmål.

Revisor oplyste bl.a., at årets resultat udgør et overskud på kr.194.794, som foreslås overført til kapitalkontoen/driften og til indfrielse af det lille fælleslån. Lånet er inden generalforsamlingen indfriet.

Den største del af periodeafgrænsningsposterne vedrører tilskud fra kommunen til affaldsøerne.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Generalforsamlingen godkendte herefter årsregnskabet enstemmigt.

Punkt 4 - Forelæggelse af vedligeholdelsesplan 2018-2023 for ejendommen til godkendelse.

Formanden gennemgik vedligeholdelsesplanen.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til planen.

De døre, der skal skiftes, er fællesdørene.

Der blev klaget over, at man ikke kan komme ind på tørrepladsen. Adgang bør skaffes.

Kunne man overveje at nedlægge containerpladsen. Det fandt bestyrelsen ikke var en god ide, idet containerpladsen bliver flittigt brugt.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter vedtaget enstemmigt.

Punkt 5 – Forslag:

Der var ikke fremkommet nogle forslag.

Punkt 6 - Forelæggelse af budget for år 2018 til godkendelse, herunder information om budgetestimat for 2019.

Budget 2018:

Revisor Thøger Andersen gennemgik budgetforslag for 2018.

Generalforsamlingen vedtog herefter budgetforslaget for 2018 enstemmigt.

Budgetestimat for 2019:

Dette skulle ikke vedtages, men det endelige budget 2019 vedtages først næste år.

Punkt 7 - Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han er på valg.

Formanden Steen Bang Ingvarsten var på valg og genopstillede. Da der ikke var andre forslag, blev Steen Bang Ingvarsten genvalgt som formand for bestyrelsen for 2 år.

Punkt 8 - Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Jens Olsen blev genvalgt for 2 år.

Jens Andersen er udtrådt af bestyrelsen grundet flytning. Til bestyrelsen valgtes herefter: Niels Schunck

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn:</i>	<i>Adresse:</i>	<i>På valg:</i>
Steen Bang Ingvarsen (formand)	Brøndbyvestervej 68 A, 2., L. 4	2019
Jens Olsen (best.medlem)	Brøndbyvestervej 62 A, 2., L. 4.	2019
Peter Heise (best.medlem)	Brøndbyvestervej 66 A, 2., L. 1	2018
Theis Holritz Thorup (best.medlem)	Brøndbyvestervej 68 B, 1., L. 4.	2018
Niels Schunck (best.medlem)	Brøndbyvestervej 62 A, 2., L. 2.	2019

Punkt 9 - Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Som 1. suppleant genvalgte Erling Petersen, Brøndbyvestervej 64, st.
Som 2. suppleant valgtes Ajdin Hadzic , Brøndbyvestervej, 66 B, 2. , L 4

Punkt 10 - Valg af revisor.

TT Revision v/Thøger R. Andersen blev genvalgt som revisor.

Punkt 11 - Eventuelt.

Der blev efterlyst ordensregler, der bør hænges op i vaskekælderen.

I januar måned vil der blive opsat sæbeanlæg i vaskekælderen. Så slipper man for selv at tage sin egen sæbe med. Vil kun koste ca. 2,5 kr. pr. portion sæbe, men det er ikke endeligt fastlagt. Der vil komme en demonstration af dette anlæg. Man kan dog selv medtage sæbe, hvis man ønsker det.

Kirsten efterlyste en dør, som hun var blevet lovet.

Line klagede over, at vinduerne i tørrekælderen ikke blev lukket efter brugen. Hun bor lige over og det bliver koldt i hendes lejlighed, hvis vinduet ikke lukkes om natten. Bestyrelsen lovede at sætte et skilt op.

En ejer klagede over, at hun mente, at alle stuelejligheders gulve er kolde. Det er sket efter varmerørene er blevet isoleret i kælderen.

Bestyrelsen oplyste, at den vil forsøge i 2018 at afholde en ordinær generalforsamling omkring maj måned.

Michael fandt, at det anlægsarbejde, der er lavet omkring affaldsøerne, ikke er i orden. Bestyrelsen oplyste, at der skal afholdes 1 års aflevering, hvor klagepunkter kan komme op. Belægning er sunket flere steder. Konstruktionen er ikke funktionsdygtig.

Margit foreslog, at affaldsbeholderne blev vendt. Det kan desværre ikke lade sig gøre pga. konstruktionen nede i jorden.

Martin gjorde opmærksom på problem, hvis 1 års fristen ikke er overholdt. Bestyrelsen oplyste, at det er rådgivers ansvar.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Da der ikke fremkom yderligere indlæg, takkede formanden de tilstedeværende for fremmødet, medens dirigenten takkede for god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen blev hævet kl. 21.15.

Steen Bang Ingvartsen

Steen Bang Ingvartsen
Bestyrelsesformand



Dirigent

Hjemmeside for E/F Brøndbyvestervej 60-68: www.efbv.6068.dk