

Bestyrelsen for Ejerforeningen Malurtvej 1-29

indkalder til ORDINÆR GENERALFORSAMLING

onsdag den 7. maj 2014 kl. 19.00

i Margrethekirkens sal

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år til godkendelse (se vedlagt).
4. Forelæggelse af årsregnskab for 2013 med revisors påtegning til godkendelse (se vedlagt).
5. **Forslag:** 1 stk. (**beboere**) og 3 stk. (**bestyrelsen**): (se vedlagt)
6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til drøftelse (se vedlagt)
7. Forelæggelse af budget for 2014 til godkendelse (se vedlagt).
8. **Valg af formand:** På valg er *Lene Thomsen* (modtager genvalg)
9. **Valg af bestyrelsesmedlem:**
På valg er *Iben Jakobsen* (modtager genvalg)
10. **Valg af to suppleanter:**
Valg af 1. suppleant: På valg er *Helge Thomsen* (modtager genvalg)
Valg af 2. suppleant: På valg er *Michael Jervild* (modtager genvalg)
11. **Valg af revisor:**
På valg er: *Helle Pedersen* (modtager ikke genvalg)
12. Eventuelt

Forslag fra beboere

Til Bestyrelsen

Undertegnede ønsker følgende punkt ”Dialog/kommunikation mellem ejere og bestyrelse” ført til dagsorden for generalforsamlingen. Formålet med dette punkt er at give ejerne en forståelse for samt at få forventningsafstemt, hvordan ejerne bør henvende sig til bestyrelsen, hvilke typer af svar ejerne kan forvente at få tilbage, samt indenfor hvilken tidshorisont der kan forventes svar fra bestyrelsen.

Hilsen

Helle Jensen, Lis Møllergaard og Esben Skov

Forslag fra bestyrelsen

1. Forslag – Opsigelse af kollektiv aftale med Stofa

STOFA

Ophævelse af tilslutningspligt m.v. til fællesantenneanlæg

Bestyrelsen har kontaktet Stofa og fået følgende oplysninger:

- 1) Kontrakten kan opsiges med løbende måned + en måneds opsigelse. Medlemmer af foreningen er på ingen måde bundet af den nuværende kollektive aftale.
- 2) Hvis der er flertal for udmeldelse af Stofa, vil kollektiv udmeldelse ske uden beregning. Dette kræver, at forslaget vedtages med 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter antal og fordelingstal.
- 3) Hvis der er flertal for opsigelse af den kollektive kontrakt;
 - a. De medlemmer, der fortsat ønsker at have Stofa som udbyder, henvender sig og får oprettet en lejekontakt. Lejekontrakten koster **450 kr.**, hvorefter der betales yderligere **50 kr. pr. måned i lejegebyr** til Stofa udover prisen for den valgte TV-pakke.
 - b. For de medlemmer, der ikke ønsker Stofa som udbyder, koster det ikke noget at blive udmeldt, og man er frit stillet til at vælge anden udbyder.
- 4) Hvis der ikke er flertal for udmeldelse af Stofa;
 - a. kan hvert enkelt medlem henvende sig skriftligt til Stofa og blive udmeldt. Her koster udmeldelsen **450 kr.**, og vil træde i kraft med løbende måned + en måned til en betalingsperiodes udløb. En betalingsperiode ved Stofa er kvartalsvis (3 mdr.).
 - b. Her fortsætter de blivende medlemmer som hidtil.

2. Forslag – fremlæggelse og drøftelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse

Ifølge de nye vedtægter §§ 3 og 9, stk. 3 skal der hvert år forelægges en vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse under hensyntagen til ejerforeningens henlæggelser til vedligeholdelse samt hvilke punkt/-er, der i værste stand og som bestyrelsen har pligt til at sørge for.

Bestyrelsen vil foreslå, at vi udskifter vinduer og indgangspartier i opgangene i vinkelblokken, da specielt indgangspartierne er generelt nedbrudte. Der er problemer med alle 5 døre, som ikke lukker ordenligt til og det er blevet værre gennem de sidste år.

Selv om vi ikke havde meget vinter i år, så kom der en del fygesne ind i opgang nr. 21. Det skyldes ikke kun, at døren ikke slutter ordentligt til, men at fygesneen fandt vej ind gennem sprækker i dørene langs siderne. Sneen sad indvendigt op i 1½ cm højde og der lå dynger af sne på gulvet og ned ad trinene til kælder døren.

3. Forslag - finansiering af ovenstående

Det gamle lån er oprindeligt på 300.000 kr., og der er nu en restgæld på 260.184 kr. Der indbetaler vi samlet i år 25.304 kr. - renteudgifter i år på 15.479 kr. = **netto 9.825 kr.** koster det os i år at afdrage på lånet. Det kan I se på side 9 i årsregnskabet 2013, hvor det også er specificeret ud på alle beboere. Det rentebeløb, der står i kolonnen med overskriften **Andel af rente** kan I trække fra på jeres selvangivelse.

Det nye lån er på 400.000 kr., dvs. vi låner til den gamle restgæld på 260.000 + 140.000 mere til udskiftning af indgangspartier og vinduer i de 5 opgange.

Der skal så indbetales samlet pr. første år 40.242,36 kr. - renteudgifter 7.863,84 kr. = **netto 32.378,52 kr.**

Forskellen på nettobeløbet pr. år er 32,378,52 kr. (nyt lån) – 9.825 kr. (gl. lån) = **22.553,52 kr.**

Bestyrelsen vil derfor gerne foreslå, at vi kun henlægger 125.000 kr. til vedligeholdelse i år i stedet for 150.000 kr. for at undgå prisstigninger for beboerne. Derved vil stigningen på 22.553,52 kr. i afbetaling på nyt lån blive modsvaret af en nedsættelse på 25.000 kr. til hensættelser til vedligeholdelse.

- Hovedstol på 400.000 kr. Etableres som byggekredit. Ved afslutning af projekt omlægges kreditten til fælleslån.
- 15 års løbetid
- Rente på pt. 5,9275 %
- Renten er variabel og afhængig af CIBOR 3 satsen
Satsen er pr. 24-03-2014: 0,3025 % + 5,625 % i marginal
- Månedlig ydelse: 3.353,53 kr.
- Månedlig ydelse efter skat: 2.698,21 kr.
- ÅOP: 6,28 %
- ÅOP efter skat: 4,22 %
- Ekspeditionsgebyr: 1.000,00 kr.
- Stiftelsesprovision pr. lejl.: 100,00 kr.

Månedlig ydelse pr. fordelingstal

Fordelingstal	Brutto / Netto
	15 år
10 (10 stk.)	106,12 / 85,39
8 (12 stk.)	84,90 / 68,31
7 (12 stk.)	74,29 / 59,77
4 (9 stk.)	42,45 / 34,15