

Bestyrelsen for Ejerforeningen Malurtvej 1-29

indkalder til ORDINÆR GENERALFORSAMLING

onsdag den 11. maj 2016 kl. 19.00

i Margrethekirkens sal

DAGSORDEN:

Inden afholdelse af generalforsamlingen vil Monica Jørgensen fra Bredbånd Nord fortælle om det tilbud til foreninger, der er blevet omdelt til alle beboere i ejerforeningen. Varighed ca. ½ time.

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 2015 med revisors påtegning til godkendelse (se vedlagt).
5. **Forslag:** Ingen (**beboere**) og 1 stk. (**bestyrelsen**): (se vedlagt)
6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til drøftelse (se 2. forslag)
7. Forelæggelse af budget for 2016 til godkendelse (se vedlagt).
8. **Valg af bestyrelsesmedlemmer:** På valg er:
Lene Thomsen (modtager genvalg)
Helge Thomsen (modtager genvalg)
9. **Valg af to suppleanter:** På valg er:
1. suppleant: *Anders Brygger* (modtager genvalg)
2. suppleant: *Michael Jervild* (modtager genvalg)
10. **Valg af revisor:** På valg er:
Revisor *Peter Kristensen* (modtager genvalg)
11. Eventuelt

Forslag fra bestyrelsen

1. Forslag – Vedtægtsændring af § 15, stk. 1

Bestyrelsen ønsker at ændre sidste sætning i § 15, stk. 1 til: Udvendig maling foretages af ejeren af lejligheden, herunder døre, vinduer...

Begrundelsen for, at bestyrelsen ønsker at ændre den sidste sætning i § 15, stk. 1 er, at alle lejligheder ikke længere følges ad og at lejlighederne ikke har vinduer af det samme materiale, da der både findes vinduer af træ, træ/alu og plastik, hvoraf de to sidste materialevalg er vedligeholdelsesfrie og derfor ikke skal males.

Lejlighederne er derfor ikke stillet ens, hverken med hensyn til materialevalg eller hvornår lejligheder med trævinduer skal males. Det ville betyde, at der løbende skal indhentes tilbud på leje af lift og maling af vinduer. Det vil blive en større løbende udgift sat i forhold til forsvarlig vedligeholdelse af alle fællesområderne. I 2004 blev alle vinduer malet og det kostede dengang 160.476 kr.

Årsregnskabet i 2004 viste et underskud på -260.893 kr. og fællesudgifterne pr. måned var ret høje dengang.

Fordelingstal 10 = 1.836 kr. mod nu 1.447,92 kr. Fordelingstal 8 = 1.588 kr. mod nu 1.289,91 kr. Fordelingstal 7 = 1.463 kr. mod nu 1.128,69 kr. Fordelingstal 4 = 899 kr. mod nu 644,94 kr.

Desuden har vi nogle gamle bygninger (45 år), hvor der er mange større poster på vores vedligeholdelsesplan fra 2012, der endnu ikke er lavet og hvor flere punkter har karakteren 3 eller 4. Karakteren 4 står for "Kræver genopretning" og karakteren 3 står for "Vedligeholdelse inden for 1 – 2 år".

Da bestyrelsen samtidig er blevet bekendt med, at vort område højst sandsynligt skal separatkloakeres i 2021, er vi nødt til at henlægge et beløb fra i år og fremadrettet for ikke at stå med en større udgiftspost uden at have henlagt til det.

I de fleste ejerforeninger i dag, er det ejeren af vinduerne, der står for både ud- og indvendig vedligeholdelse. Vi mener derfor ikke, at det er ejerforeningen, der skal stå for det mere. Det er økonomisk uforsvarligt og vil betyde ret forhøjede fællesudgifter.

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.

For ca. 2½ år siden fik vi renoveret vinkelblokken, hvor der blev lavet nye synlige tagrender og udhæng med ventilation, nye nedløbsrør og indsat vindbrædder indvendigt rundt langs kanterne af taget.

Bestyrelsen vil derfor foreslå, at vi anvender noget af vores opsparede henlæggelser til at få udført det samme renoveringsarbejde på rækkehusbygningen, som der er lavet på vinkelblokken. Bestyrelsen vil indhente tilbud på arbejdet med henblik på at få arbejdet udført til efteråret under hensyntagen til det økonomiske råderum.