

Referat fra Generalforsamlingen 2025

Ejerforeningen Odinsvej 1, 1A og 1B

Følgende lejligheder var repræsenteret:

1 (24 %), 1A, st. (11 %), 1B, 1. tv. (9 %), 1B, 1. th. (9%) = 53 %

Følgende lejligheder var ikke repræsenteret:

1A, 1. (11 %), 1A, 2. (9 %), 1B, st. tv. (9 %), 1B, st. th. (9 %), 1B, 2. (9 %) = 47 %

Note vedr. beslutninger: Ifølge vores vedtægter skal mindst 2/3, målt på fordelingstal, være til stede for at der kan træffes væsentlige beslutninger. Vi var ikke 2/3 repræsenteret i forhold til fordelingstal, så der var flere forslag vi ikke kunne vedtage på denne GF. Der vil derfor blive indkaldt til en ekstraordinær GF snarest. Her vil der jf. vores vedtægter kunne træffes beslutninger om forslagene, med et flertal på mindst 2/3 efter fordelingstal af de tilstedeværende, uanset hvor mange medlemmer, der er repræsenteret.

1. Valg af dirigent og referent

Henrik blev valgt til dirigent

Maria blev valgt til referent

2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år

(Henrik på vegne af Anders)

Murerarbejde på facader

Vi har fået:

- udbedret revner og sprækker i murværket i 1A+1B
- jernarmeringen i karnapperne mod gaden og porten er blevet understrøget for at stoppe og forebygge rustdannelse
- ny armering over køkkenvinduerne i 1B.

Alt i alt en stort og vigtigt vedligeholde af bygningen.

Murerne opdagede undervejs, at fundamentet i tilbygningen i 1B (der hvor køkkenerne er) bevæger sig forskelligt fra fundamentet i den oprindelige bygning. Sandsynligvis som en følge af den megen vand i undergrunden. Derfor skal vi på sigt nok have fundamentet i tilbygningen understøttet. Et løst overslag på opgaven lyder på > 1 mio. Indtil vi har råd til at udføre dette arbejde, anbefaler murerne at vi forstærker samlingen mellem de 2 bygninger.

Garager

Der har været en tvist med ejeren af Silkeborgvej 232 om den bagerste garage, som vi har brugsret til. Tvisten er endnu ikke løst, da vi lige nu kun har adgang til en garage, ikke de 2 der står i servitutten. 1/12/2024 solgte den forrige ejer ejendommen og det er dermed den nye ejer vi nu skal forhandle med, for at få sagen løst.

Den nye ejer har tidligere i salgs-forløbet sendt os en skitse med forslag til at ændre garageområdet til overdækkede parkeringspladser med plads til 5 i stedet for 4 biler, samt en tagterrasse på taget.

Loftet i 1B, 1. tv.

I slutningen af 2024 blev der sat ny altandør i 1B, 2. Siden har der ikke været problemer med vandindtrængen på loftet i lejligheden. Vi holder øje med, om det også holder, når der kommer en efterårsstorm.

Bestyrelsen

Bestyrelsen har holdt møder ca. en gang om måneden og dermed holdt løbende fokus på opgaverne.

Bestyrelsen har herunder hjulpet Holger med at få sat lejeren i nr. 1 ud.

"Vores Forening", som er et standardsystem til ejerforeninger, som bestyrelsen har prøvet af, viste sig for kompliceret at bruge, så det er droppet.

Vedligehold

Der er blevet mandet op på viceværtjansen, så den er fordelt mellem Henrik og Sebastian. Sebastian har herunder malet plankeværket for enden af gården.

Den 23. juni havde vi fælles arbejdsdag.

3. Forelæggelse af årsregnskab og budget med påtegning af revisor

Regnskabet er ikke revideret og som det foreligger nu, er der en difference på 312 kr. Kassereren (Henrik) arbejder videre med at løse det og får regnskabet revideret.

Der har været udfordringer med at ejere ikke indbetaler som tidligere meldt ud, og kommer i restance med bl.a. vaskeregninger. Det besværliggør bogføringen.

Henrik skriver ud igen med anvisning til, hvornår indbetalingerne skal ske og hvad der skal skrives i den tilhørende tekst.

Opmærksomhedspunkter:

- Vandforbrug:
Vi bruger mere varmt vand end tidligere
- Administrationsudgifter:
De er højere pga. stigning i vederlag.

- Vedligeholdelse og reparation af ydre arealer:
I forbindelse med tvisten om garagerne fik vi lavet en ingeniørrapport og havde omkostninger til advokat.
- Vedligeholdelse og reparation af tag + ydermure:
Udgiften var lidt højere end budgetteret, da der i første omgang ikke var budgetteret med udgifter til understrykning af loftet i porten.
- Grundfond:
Der er indbetalt 60.000 kr. og ca. 208.000 kr. ifm. med det omfattende murerarbejde.
- Kreditorer:
Der er gæld til ejere i form af for meget indbetalt til fællesudgifter og varme der skal tilbagebetales.

4. Forelæggelse og godkendelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen

Planen for 2025/26 (sendt ud sammen med dagsordenen, opdateret version vedlagt) blev fremlagt af Teknisk udvalg (Lone og Henrik).

Ifm. arbejdet med vedtægten (se nedenfor) er vi blevet opmærksomme på at hele ejerforeningen skal males i samme farve. Det betyder at nr. 1 også skal males i 2025. Bestyrelsen har indhentet flere tilbud men kun på maling af 1A+B. Der arbejdes videre med sagen.

Det kom frem på mødet, at:

- når der både skal males og skiftes vinduer, så er det bedst at skifte vinduerne først, da der ellers skal males igen, når de er skiftet, hvilket fordyrer processen.
- der stadig er problemer med elinstallationen i kælderen under 1B og at der mangler strøm i kælderen i nr. 1.
- der er et ønske om, at der bliver kigget på, om alle ringeklokker fungerer og at de der ikke dur bliver fjernet.
- Der blev spurgt ind til, hvad de nye krav til isolering får af betydning for os.

Disse punkter vil blive indarbejdet i vedligeholdelsesplanen.

5. Igangværende sager der skal træffes beslutning om:

Se note vedr. beslutninger.

Valg af farve til ejerforeningens ejendomme

- Vi har haft en diskussion på Facebook om valg af farve
- Holger tager farvekort med til den ekstraordinære GF

Opdatering af foreningens vedtægt

- Ny normalvedtægt og vores eksisterende vedtægt er blevet sendt rundt og var grundlag for en snak om vedtægtsændring. Herunder at normalvedtægten gælder på de områder, hvor vi ikke selv har lavet regler
- Lone og Maria kigger på vores eksisterende vedtægt i forhold til den nye normalvedtægt og kommer med et forslag til ny vedtægt, før den ekstraordinære GF.

6. Indkommende forslag

Se note vedr. beslutninger.

Bestyrelsen foreslår:

- At der i opgangene bliver malet, kommer ny belysning med bevægelsesfølere og evt. nye hoveddøre.
- At der sættes nye vinduer i kælderen.

1A.1 foreslår at der sættes nye vinduer i opgangene.

7. Fastlæggelse af fællesudgifter

Se note vedr. beslutninger..

Baseret på årsregnskabet foreslår Henrik (kassere), at indbetaling til fællesudgifter og grundfond sættes op.

Fællesbidraget sættes op med 10 % svarende til følgende beløb pr. måned:

- 123 kr. (9% ejere)
- 150 kr. (11% ejere)
- 328 kr. (24% ejere)

Indbetaling til grundfond sættes op fra samlet 60.000 kr. til 80.000 kr. svarende til følgende beløb pr. måned:

- 150 kr. (9% ejere)
- 183 kr. (11% ejere)
- 400 kr. (24% ejere)

Det giver en samlet månedlig merudgift på:

- 273 kr. (9% ejere)
- 333 kr. (11% ejere)
- 728 kr. (24% ejere)

Henrik foreslår også at prisen for brug af vaskemaskine og tørretumbler sættes op. Han undersøger de reelle omkostninger inden den ekstraordinære GF.

8. Fastlæggelse af grænsebeløb jf. paragraf 4 stk. 11

Der ændres ikke i beløbsgrænser, så de er stadig:

- Viceværten kan købe for 5.000 kr. uden at involvere bestyrelsen.
- Bestyrelsen kan købe for 10.000 kr. uden at involvere ejerne.

9. Forelæggelse af husorden såfremt den skal ændres

Husordenen skal ændres i forbindelse med vedtægtsændring.

10. Valg af formand

Anders tager imod genvalg.

11. Valg af kasserer

Henrik tager imod genvalg.

12. Valg af bestyrelsesmedlem

Sebastian tager imod genvalg.

13. Valg af revisor

Bestyrelsen undersøger, om Nicklas modtager genvalg.

14. Valg af vicevært

Henrik og Sebastian fortsætter som viceværter.

15. Valg af medlemmer til Teknisk Udvalg

Lone og Sebastian fortsætter i Teknisk Udvalg med Henrik på sidelinjen.

16. Eventuelt

Formanden indkalder til ekstraordinær generalforsamling.