

Referat fra ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Fynsgade 1-21

Onsdag den 24. april 2024.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 2023 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2024.04.
4. Forslag:
 - a. Aflysning af eksisterende vedtægter, der er tinglyst servitutstiftende, erstattes af normalvedtægten for ejerforeninger og tillæg med foreningens særregler.(se vedhæftede). Bestyrelsen giver DAHL Advokatpartnerselskab cvr nr. 37310085 fuldmagt til at stå for tinglysningen.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af suppleanter.
7. Valg af revisor: Bestyrelsen indstiller Martinsen til genvalg.
8. Valg af administrator.
9. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent.

Birgitte Brandt fra Administrationsselskabet Aunbøl A/S blev valgt som dirigent.

Hun konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Der var 19 ejere til stede og 12 fuldmagter svarende til 4.426/10.000 efter fordelingstal.

Referent Anette Askholm Jensen.

Ad 2 – Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.

Formand Jens K. Jensen aflagde beretning for 2023:

Tagrender er rensset og der er isat fuglenet.

Har man flyttet et havebord væk fra flisefeltet skal det sættes tilbage dertil. Det vil hjælpe vores gartner.

Der har været en del vandskader. Nogle af skaderne må vente til temperaturen er højere. Der er skader i nr. 11 + 17 + 21.

Der har været vand i kælderen. Problemet var at vandet ikke kunne trække ind i pumpebrønden som var tilstoppet. Brønden er rensset og der er monteret en ny pumpe, så forhåbentlig er problemet løst.

Der er ikke påsat Zink på kvistene/altanerne i de øverste lejligheder i 2023. Der er bestilt udskift af Zinken vedr. de 8 resterende lejligheder. 5 bliver i år og 3 i 2025.

Låsen ind til containergården samt låsen i lågen ud mod Gasværksgade er udskiftet, så man fremover skal bruge en nøgle. Det blev for dyrt at vedligeholde briksystemet på de udendørs låse. Briknøglen skal stadig bruges ind til kælderrummene, da det er et mere sikkert system og her sidder låsen beskyttet.

Der var på hjemmesiden i god tid skrevet om udskiftning af nøglesystemet og lagt 2 stk. nøgler i hver postkasse til beboerne, men en del havde ikke opdaget det.

Bestyrelsen vil opfordre til, at man husker at orientere sig på hjemmesiden, da det er der bestyrelsen skriver beskeder til beboerne.

Bestyrelsen opfordrer alle beboere til en bedre affaldssortering da det kniber med plads i restaffaldscontainerne. Det var især et problem i påsken.

Fa. Arkil/Stürup er godt i gang med kloakseparering på vores P-plads mm. De har haft nogle problemer undervejs med grundvand så det trækker lidt ud med arbejdet.

Bestyrelsen har bedt fa. Arkil om tilbud på opmærkning af P-båse med påsvejsede hvide streger der holder betydeligt længere end maling.

Bestyrelsesmedlem Torben Madsbøll gør opmærksom på, at bestyrelsen og nok især formanden Jens, bruger megen tid på at tale med håndværkere og beboere ifm. vandskader mm. Bestyrelsens arbejde er ulønnet og Torben håber på, at beboerne påskønner det store arbejde der gøres.

Årsregnskabet blev gennemgået af administrator Birgitte Brandt. Foreningen kommer ud af 2023 med et positivt resultat på 508.951 kr. Foreningens egenkapital er nu på 1.023.100 kr.

Beretningen blev taget til efterretning og årsregnskabet godkendt af forsamlingen.

Ad 3 – Godkendelse af budgettet for 2024.

Budgettet for 2024 blev gennemgået af administrator Birgitte Brandt og godkendt.

Ad 4 – Forslag:

a)

Der var ikke enighed blandt garageejerne omkring udformningen af § 32, derfor udgår denne paragraf af afstemningen i første omgang.

Forslaget blev herefter godkendt af 18 ud af de 19 tilstedeværende og 11 ud af de 12 fuldmagter, svarende til 4136/10000 efter fordelingstal.

Forslaget blev godkendt iht. Vedtægternes § 3 stk. 3, og der indkaldes til ekstra ordinær generalforsamling indenfor 14 dage, hvor forslagene kan godkendes uanset antallet af fremmødte. På mødet kan forslaget vedtaget med 2/3 af de tilstedeværende inkl. fuldmagter.

Garager:

§ 32 i særvedtægten/tillægget til normalvedtægten kræver tilslutning af samtlige 19 garageejere, da det er en velerhvervet rettighed der ændres.

Bestyrelsen vil få en advokat til at se på hvordan de nuværende regler omkring garager skal tolkes. § 16 i de eksisterende vedtægter. Spørgsmålet er, om ejere der ikke bor i ejendommen, må benytte garagen eller om garagen skal følge med ifm. udlejning.

Garageejernes vedligeholdelsespligt blev diskuteret. Der var enighed om, at det skal tolkes på den måde, at garageejerne selv har den fulde vedligeholdelse af alt inde i garagen samt porten med stolper. Derimod skal de kun betale for de eventuelle skader de måtte påføre belægning, vægge, nedkørsel mv. udenfor deres garager. Almindelig nedslidning af dette område hører under ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

Ad 5 – Valg af medlemmer til bestyrelsen (formand og mindst 2 bestyrelsesmedlemmer).

Formand Jens K. Jensen og bestyrelsesmedlem Torben Madsbøll, blev sidste år valgt for en 2-årig periode og er derfor ikke på valg i år.

Conny Christiansen er på valg, men ønsker ikke at genopstille.

Bente Scheuer er valgt som nyt bestyrelsesmedlem de næste 2 år

Ad 6 – Valg af suppleanter (1 – 2 suppleanter).

Slavko Dudak blev genvalgt som suppleant.

Rasmus Vejrup Mouridsen er valgt som ny suppleant.

Ad 7 - Valg af revisor.

Revisorfirmaet Martinsen er genvalgt.

Ad 8 – Valg af administrator.

Formanden oplyser, at Adm. Aunbøl A/S har givet et tilbud på fastholdelse af nuværende pris i de næste 3 år.

Adm. Aunbøl A/S blev genvalgt.

Ad 9 – Eventuelt.

Fjernvarme-aflæsningsmålere skal forventes udskiftet indenfor kort tid. Udgiften hertil påhviler den enkelte ejer.

Formanden vil undersøge om det er en god ide at få påsat fjernaflæsning på hver radiator. Det skulle give en mere præcis oplysning om varmekonsumet.

Vinduer:

Der bliver spurgt om man må isætte træ/alu-vinduer i stedet for plast-vinduer?

Den nyvalgte Bestyrelsen beslutter d.d. at det er op til den enkelte ejer, om man vil vælge træ/alu eller plastik, så længe man udvendigt ikke kan se forskel på dem.

P-plads.

Talt om evt. at gøre de enkelte P-båse bredere, da det kniber med pladsen.

Beboere foreslår at man i den forbindelse også udvider P-pladsen.

Bestyrelsen vil se på forslaget.

Esbjerg, den 24. april 2024

Jens K. Jensen
formand

Birgitte Brandt
dirigent/administrator