

Ejerlejlighedsforeningen matr.nr. 39
af Sundby Overdrev
Fælleddiget, den 24.02.1985

INDKALDELSE

Hermed indkaldes i medfør af bestemmelserne i vedtægternes
stk. 3 til ordinær generalforsamling mandag den 11. marts
1985, kl. 19,30 i "Sundby Algård" Jens Warmingsvej 79
(selskabslokalerne).

DAGSORDEN:

1. Formandens beretning
2. Årsregnskab for 1984
3. Budgetforslag for 1986
4. Forslag fra bestyrelsen
 - a. vedtægtsændring med henblik på etablering af grundfond
(se bilag)
 - b. opætning af fællesantenne, kanal 56 (se bilag)
5. Valg af bestyrelse
 - a. valg af formand
 - b. valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
 - c. valg af 2 suppleanter
6. Valg af:
 - a. revisor
 - b. revisorsuppleant
7. Eventuelt

ÅRSREGNSKAB 1984

DRIFTREGNSKAB

Udgifter

Renovation, vand	
Skorstensfejer	76.238,65
Belysning	6.622,90
Forsikring	1.391,25
Renholdelse	5.524,43
Redskaber	19.549,65
Vedligeholdelse	6.492,01
Tryksager, porto	630,98
Bestyr.møder,	
Generalforsaml.	5.923,75
Diverse	732,00
Renter	326,96

123.432,58

Overskud

10.358,32

133.790,90Indtægter

Kontingent	133.350,00
Ølsalg	117,00
Renter	323,90

133.790,90

133.790,90

STATUS

AKTIVER

Kasse	2.299,52
Giro	22.280,05
Bank	3.112,06
Tilgode hos medl.	1.690,00
Tilgode hos festkom.	3.000,00
	<u>32.381,63</u>

PASSIVER

Overskud tidligere	
år	22.023,31
Overskud 1984	10.358,32

32.381,63

Gennemgået og godkendt af:

B. Andersen
Revisor

P.H. Christensen
Formand

Jan Jørgensen
Næstformand

P. Jørgensen
Kasserer

BUDGETFORSLAG 1985

<u>1985</u>		<u>1986</u>
90.000	Renovation, skorstensfejer, vand	92.000
10.000	Belysning	8.000
2.000	Forsikring	2.000
11.000	Renholdelse	9.000
2.000	Redskaber	4.800
13.300	Vedligeholdelse	10.000
500	Tryksager, porto	1.000
5.000	Bestyr, møder, generalforsamling	6.000
3.000	Diverse	4.000
<u>136.800</u>		<u>136.800</u>

Betales pr. husstand kr. 3.600,00. Opkræves over 10 gange.
November og december er betalingsfrie.

Hvis forslaget om grundejerfonden vedtages, øges kontingentet med et beløb, som fastsættes af generalforsamlingen.

Forslag fra bestyrelsen til vedtægtsændring:

Tillæg til vedtægter for ejerlejlighedsforeningen matr.
nr. 39 af Sundby Overdrev, lyst 9. januar 1978.

Ny §17 indsættes.

"§17: Foreningens medlemmer er pligtige til at bidrage til foreningens grundfond. Størrelsen af de løbende bidrag til grundfonden fastsættes af generalforsamlingen med simpel majoritet og fordeles med 1/38 til hver ejerlejlighed. Udover de løbende bidrag kan dele af overskud fra driftsregnskabet overføres til grundfonden, hvis generalforsamlingen beslutter dette med simpel majoritet.

Grundfondens midler skal anvendes til betaling af fælles ekstraordinære udgifter, samt udgifter ved uforudsete hændelser, og kan kun disponeres efter generalforsamlingens beslutning ved kvalificeret majoritet, som anført i §3. Bestyrelsen påtager sig ansvaret for at anbringe grundfonden på betryggende vis.

Grundfondens størrelse må ikke overstige 4 procent af samtlige 38 ejerlejligheders ejendomsverdier, med mindre andet vedtages på en generalforsamling med kvalificeret majoritet, som anført i §3.

Grundfondens midler anbringes i børsnoterede obligationer. Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling. Ved salg af en ejerlejlighed overgår rettighederne til den solgte ejerlejligheds andel af grundfonden til den næste ejer og kan ikke af det sælgende medlem kræves udbetalt af foreningen.

Grundfonden kan ophæves, hvis dette besluttet af generalforsamlingen ved kvalificeret majoritet, som anført i §3."

Forslag fra bestyrelsen om opsætning af fællesantenne til kanal 56.

Det vil nok undre de fleste af medlemmerne, at et emne, som burde have været afklaret nu, dukker op som et punkt på dagsordenen.

Bestyrelsen er klar over, at hele sagen er behandlet meget kluntet, men som sagen står nu, med et tilbud på ca. 18.000 kr. og en længere ventetid, ønsker bestyrelsen at høre generalforsamlingens stillingtagen til antenneopsætningen.



Svamp i ubeskyttet limtræ, tagkonstruktioner

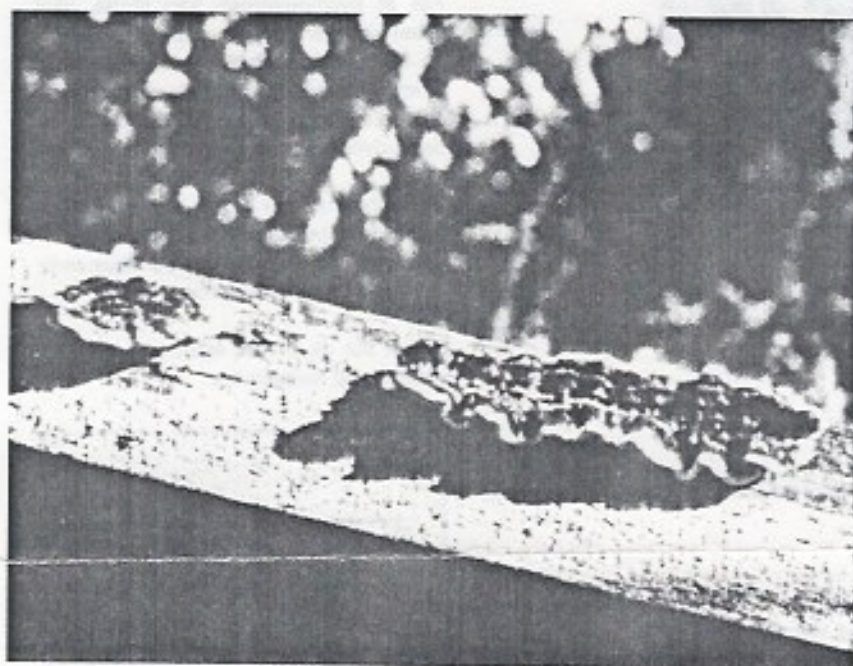


Fig. 1. Svampeangreb på ubeskyttet limtræ.

Problem

Limtræsbjælker i tagkonstruktioner og remme krages ofte uden for tagfladen således at dele af limtræet udsættes for vejrligets påvirkninger.

Erfaringen har vist, at overfladebehandling alene ikke giver tilstrækkelig beskyttelse mod svampeangreb i de bjælke dele, som er i fri luft.

Forslag til løsning

Nedennævnte konstruktive træbeskyttelse (1-3) er afgørende for at undgå svampeangreb.

1. Træet skal på passende måde beskyttes mod klimatiske påvirkninger, der kan medføre opfugtning af træet.

Vandrette bjælkeoversider afdækkes fx med aluminium, kobber, plast eller zink. Afdækningen skal udføres således, at bjælkeoversiden beskyttes mod fugtindtrængning.

2. Endefflader på udkragede bjælker skal også afdækkes. Dette kan ske med samme materialer som på oversiden. Ved mindre bjælker kan der anvendes et trykimpregneret dækbrædt. Dette anbringes ca. 10 mm ud fra bjælkeenden af hensyn til ventilation af denne.

Brædtets overkant skal afdækkes (fig. 2) og underkanten forsynes med drypkant.

3. Bjælkernes øvrige sider beskyttes med et pigmenteret træbeskyttelsesmiddel eller med maling. Acrylplastmaling er særlig velegnet. Det er især vigtigt at beskytte revner mod fugtindtrængning.

Da svindrevner ofte opstår i løbet af de første år, bør limtræet efterses - efterbehandles - allerede første eller andet år, hvorefter normal vedligeholdelsesfrekvens kan indføres.

4. Limtræsbjælker i eksisterende bygninger bør også beskyttes. Her er det vigtigt at sikre sig at de udkragede bjælker ikke allerede er angrebet af svamp.

Da svampeangrebet ofte starter skjult inde i bjælkerne, skal træet undersøges af en fagmand inden afdækning.

5. Hvis limtræet allerede er angrebet af svamp, bør det angrebne træ fjernes. Hvis svagt angrebet træ, af konstruktive grunde, ikke kan fjernes, kan det eventuelt sikres ved en efterimpregnering.

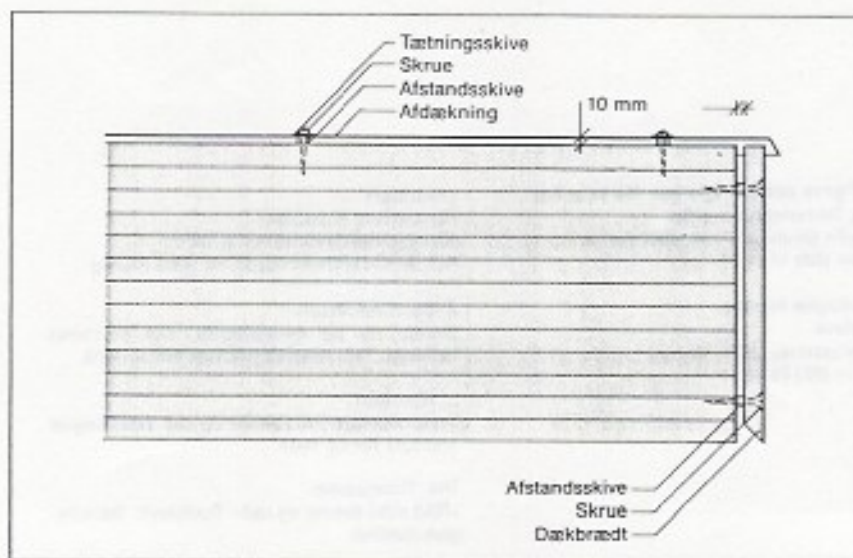


Fig. 2. Afdækning af udvendig limtræstræger, lodret snit.

Ordinær generalforsamling i ejerforeningen Sundby Overdrev
matr. nr. 39, mandag den 11. marts 1985 i Sundby Algård,
Jens Warmingsvej 79.

Dagsorden :

1. Formandens beretning
2. Årsregnskab for 1984
3. Budgetforslag for 1986
4. Forslag fra bestyrelsen
 - a. vedtægtsændring med henblik på etablering af grundfond
 - b. opsætning af fællesantenne, kanal 56
5. Valg af bestyrelse
 - a. valg af formand
 - b. valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
 - c. valg af 2 suppleanter
6. Valg af:
 - a. revisor
 - b. revisorsuppleant
7. Eventuelt

Til dirigent valgtes Tina Kruse, nr. 35, som konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, samt at 23 huse af 38 var repræsenterede, heraf 2 ved fuldmagt. Forsamlingen var således ikke fuldt beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes § 3 afsnit 3 vedrørende forslag, som kræver kvalificeret majoritet.

1. Formandens beretning.

Formanden (Poul Henning, nr. 39) indledte med at omtale fællesarbejdet. Det har kørt rimeligt, selvom der godt kunne ønskes et bedre fremmøde (Der blev uddelt flydende julegaver til de aktive). Han beklagede at sandet i sandkasserne ikke var blevet skiftet, og påpegede at dette fremtidigt burde gøres hvert år. Der blev rettet en særlig tak til Henning, nr. 23, for hans utrættelige arbejde med fejmaskinen i den hårde vinter, og til festudvalget for de udmærkede arrangementer.

Der er nu tegnet fællesforsikring hos Baltica, efter at vores advokat har anbefalet dette selskab blandt de 4 som har afgivet tilbud. De enkelte beboere vil snarest blive kontaktet af Baltica for at få underskrift på opsigelsen af de hidtidige forsikringer. Først i løbet af 1986 vil alle være med på fællesforsikringen og indtil da betales individuelt, således at ingen kommer til at betale dobbelt.

Bestyrelsen besluttede i november '84 at udbygge fællesantenneanlægget så det også kan tage lokal-TV på kanal 56, efter at en installatør havde givet et prisoverslag på 5-7.000 kr. Efter gentagne henvendelser blev installationen stadig ikke udført, hvorefter en anden installatør blev kontaktet, som efter fremskaffelse af målerapport fra P & T afgav skriftligt tilbud. Heraf fremgik imidlertid at udgiften incl. moms og afgift vil beløbe sig til 18-20.000 kr., og bestyrelsen fandt herefter at beslutning om evt. installation burde tages på generalforsamlingen.

2. Årsregnskab for 1984.

Kassereren gennemgik regnskabet, idet han bl. a. oplyste, at den store udgift til redskaber skyldes anskaffelse af ny fejmaskine sidste vinter.

Tilgodehavendet hos festkomiteen er et lån til køb af lyskæde (til brug ved sommerfester). Der er endnu ikke betalt afdrag på lånet.

Tilgodehavendet hos et medlem er opstået ved en fraflytning i forbindelse med tvangsauktion, således at ejerforeningens pantebrev (der skulle give sikkerhed for betalingsrestancer) reelt ikke var noget værd. I denne situation hæfter køber ikke for sælgers restancer, således som det er tilfældet ved normalt salg.

Regnskabet blev vedtaget.

3. Budgetforslag for 1986.

Kassereren bemærkede, at det opstillede budgetforslag har samme totalbeløb som budgettet for 1985 og dermed uændret betaling 360 kr. pr. måned i 10 måneder. Dette skyldes bl. a. at der ikke forventes større anskaffelser. Beslutning om evt. øget kontingent vedrørende grundfond udsættes, idet denne generalforsamling ikke kan vedtage oprettelse af fonden. Budgettet blev vedtaget.

4. Forslag fra bestyrelsen.

a. vedtægtsændring med henblik på etablering af grundfond.

Formanden gennemgik den ny § 17 (bilag til indkaldelsen) og bemærkede bl. a. at et medlems andel af grundfonden ikke kan kræves udbetalt ved salg, men kan indregnes i salgsprisen eller medregnes ved refusionsopgørelsen. Desuden nævnte han, at der kræves kvalificeret flertal ved anvendelse af fondens midler. Dette vil give større sikkerhed for at pengene anvendes til fælles bedste.

Efter besvarelse af spørgsmål blev foretaget afstemning: 21 stemte for, 2 imod. Dette er to trediedeles flertal, men da vedtægternes § 3 desuden kræver to trediedeles fremmøde, er forslaget ikke endeligt vedtaget. Bestyrelsen kan dog inden 14 dage indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med almindelig majoritet.

b. opætning af fællesantenne, kanal 56.

Formanden henviste til sin beretning og til bilaget til indkaldelsen, idet han bemærkede at bestyrelsen ikke nødvendigvis var enig eller gik ind for forslaget. Herefter fremsattes en del spørgsmål og bemærkninger, hvoraf kan nævnes:

- der burde måske have været indhentet flere tilbud.
- tilbudet indebærer opsættelse af ny mast på fællesskuret (da der ikke er ekstra kabel til eksisterende mast), og en sådan kan let blive udsat for hærværk.
- hvilke anvendelsesmuligheder har antennen, hvis lokal-TV lukker om 1-2 år?

Afstemningsresultat: 1 for, 18 imod, og forslaget vedrørende det aktuelle tilbud er hermed forkastet. John, nr. 71, vil dog forsøge at skaffe billigere tilbud (højest ca. 10.000 kr.), som evt. kan behandles på kommende generalforsamling.

5. Valg af bestyrelse.

a. valg af formand

Den hidtidige formand, Poul Henning, nr. 39, genvælges med applaus.

b. valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Niels, nr. 37 nyvælges (tidligere suppleant) og Hans Jørgen, nr. 69, genvælges.

c. valg af 2 suppleanter

Erland, nr. 87 og Bent, nr. 63, vælges.

Bestyrelsens sammensætning er herefter følgende:

formand	Poul Henning Christensen, nr. 39
næstformand	Hans Jørgen Rasmussen, nr. 69
kasserer	Niels Knudsen, nr. 37
suppleant	Erland Nielsen, nr. 87
- " -	Bent Effersøe, nr. 63

6. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Olga Holm, nr. 85, vælges til revisor.

Henning Jørgensen, nr. 23, vælges til revisorsuppleant.

7. Eventuelt.

Til indkaldelsen var vedlagt et papir om forsikringsdækning ved svamp i udvendige limtræsbjælker. Heraf fremgår at der skal foretages forskriftsmæssig afdækning, hvis forsikringen skal dække skaden. Det understregedes, at dette er uafhængigt af om man har individuel eller kollektiv forsikring.

Henry, nr. 79, spurgte til sit tidligere forslag om opsættelse af boldnet på parkeringspladsen, og herefter udspandt sig en længere diskussion om generelle problemer vedrørende legepladser, leg på parkeringspladsen, for hurtig bilkørsel, cykling på fortove, hegn m.m.

Der blev endvidere fremsat forslag til bestyrelsen om lampe på gavl ved nr. 95, beplantning på bålplads, fjernelse af pæle (ud for nr. 39-41), samt udbedring af skilt ved indkørsel.

Legepladsudvalget (Henry) genvælges.

Festudvalget genvælges, idet det dog forlyder at Benny, nr. 61 vil vige formandspladsen til fordel for et af de øvrige medlemmer, som er Kjeld, nr. 29, og Jørgen, nr. 31.

Henry indvilgede i at være medhjælper/afløser for Henning ved snerydningen.

Dirigenten erklærede mødet for afsluttet og takkede for god ro og orden.

Fælleddiget, den 21. marts 1985

P. H. Christensen

formand

Frøe

dirigent