



Referat – generalforsamling d. 19.04.2022

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Formandens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapport.
4. Forelæggelse af drift-og likviditetsbudget til godkendelse
5. Bestyrelsesmedlemmer på valg.
 - Formand Hermann modtager genvalg for 2 år
 - Sekretær Kim modtager genvalg for 2 år
 - Suppleant Henrik modtager genvalg for 1 år
6. Forelæggelse af byggeteknisk gennemgang og forslag til udbedringsplan
7. Disponering af foreningens overskud
8. Havedag 29. maj 2022
9. Indkomne forslag fra andelshavere
10. Eventuelt

Tilstede:

Kim 54A, Vera 54A, Mehmet 54B, Hermann 54C, Majbrit 54C, John 54D, Charlotte 54D, Karen 54E, Kirsten 54F, Hanita 54G, Henrik 54L, Jane 54L

Afbud:

Gitte 54H, Else 54K, John 54M, Maria 54N

1. Valg af dirigent og referent
Henrik blev valgt som referent
2. Formandens beretning
Se vedlagte beretning.
Der var ingen spørgsmål til beretningen.
3. Forelæggelse af årsrapport og Karen gennemgik årsrapporten.

Dokumentejer

Skrevet af

Dato

Side

Elmegården

Kim Søndergaard/Karen Munk Johansen

30.04.2022

Side 1 af 4



<p>revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport</p>	<p>Foreningen har i forhold til budgettet haft ekstraudgifter til udskiftning af vand- og varmemålere, låge til cykelskur pga. tyveri af cykler, samt byggeteknisk gennemgang. Dette bevirker, at foreningen kommer ud af 2021 med et lille underskud på DKK 10.448.</p> <p>Ingen havde spørgsmål til regnskabet.</p> <p>Regnskabet blev godkendt.</p>
<p>4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse</p>	<p>Karen gennemgik drift- og likviditetsbudgettet.</p> <p>For regnskabsåret 2022 forventes et planlagt underskud på DKK 20.603. Dette skyldes, at der jf. pkt. 6 vedr. byggeteknisk gennemgang planlægges udbedringer i 2022 for DKK 87.500 ud over almindelig vedligehold.</p> <p>Godkendelse af budgettet blev udskudt til efter behandling af pkt. 6 og 7 på dagsordenen.</p> <p>Budgettet blev godkendt.</p>
<p>5. Bestyrelsesmedlemmer på valg</p>	<p>Formand Hermann Hansen blev genvalgt for 2 år Sekretær Kim Søndergaard blev genvalgt for 2 år Suppleant Henrik blev genvalgt for 1 år</p>
<p>6. Forelæggelse af byggeteknisk gennemgang og forslag til udbedringsplan</p>	<p>Der er blevet foretaget en udvendig byggeteknisk gennemgang af bygningerne. Gennemgangen er udført af BoTjek.</p> <p>I forbindelse med gennemgangen er der kommet nogle punkter frem, som der skal laves på sigt.</p> <p>Det værste punkt, som er kommet frem under gennemgangen, er de tårne, som er på bygningerne. De er utætte.</p> <p>I samme omgang foreslås det, at tagrenderne på den lille bygning sikres med net under tagskæget, da der er fugle, som har bygget rede under taget.</p>

Dokumentejer

Skrevet af

Dato

Side

Elmegården

Kim Søndergaard/Karen Munk Johansen

30.04.2022

Side 2 af 5



Der snakkes om fortovet, som er blevet lavet forkert. Det er ikke under murstenshøjde. Herman laver det, så der ikke kommer fugt i bygningen. Der bliver lavet en grundig fotodokumentation på den fejl, som kommunen har lavet i forbindelse med fortovet. Dette fremsendes til kommunen, inden fejlen bliver lavet.

Resten af punkterne fra den fremsendte rapport gennemgås.

Bestyrelsen foreslår, at pkt. 1 til 4 udbedres i løbet af 2022.

Der bliver snakket om varmeanlægget og varme i radiatorerne, da der har været problemer med det i en del andele. Dette og de resterende punkter i rapporten udsættes og tages op på næste års generalforsamling.

Det vedtages at følge bestyrelsen anbefaling om udbedring af pkt. 1 til 4, samt sikring af tagrender på den lille bygning, i løbet af 2022.

7. Disponering af foreningens likvide midler

Bestyrelsen har udover forslag til udbedring af pkt. 1 til 4 i den byggetekniske gennemgang, jf. pkt. 6 ovenfor fremsat forslag om udbetaling af overskud på foreningens driftkonto.

John (54D) foreslår, at vi på baggrund af den nuværende generelle prisudvikling udsætter en eventuel udbetaling, til udbedringerne er blevet udført, og vi kender prisen på de udbedringer, som skal foretages i 2022.

Det vedtages, at udbetalingen udsættes.

8. Havedag

Formanden informerer, at havedagen er planlagt til den 29. maj 2022.

Formanden spørger, om der er stemning for morgenkaffe og brød. Det er der ikke, og det besluttet derfor, at arbejdet starter med det samme på havedagen.

Jane (54L) spørger til, om vi på havedagen kan oliere rækværkerne på altanerne samtidigt med, at vi oliere rækværkerne på trapperne. Jane er under det indtryk, at der skal benyttes den af foreningen indkøbte olie. Karen informerer, at dette ikke er tilfældet, og at det

Dokumentejer

Skrevet af

Dato

Side

Elmegården

Kim Søndergaard/Karen Munk Johansen

30.04.2022

Side 3 af 5



er andelshaverne selv, som står for vedligehold af altanerne, og at man selv indkøber olie til dette.

Udskiftning af gulvbrædder på altanerne: Der bliver indhentet et tilbud inden havedagen, og man kan så vælge, om man vil være med. Bestyrelsen vil vende tilbage.

9. Indkomne forslag fra andelshavere

Indkommet forslag fra John og Charlotte i 54D vedrørende ændring af vedtægternes §9 blev diskuteret.


Forslaget vedtages ikke i denne omgang, men der er enighed om, at vi skal have undersøgt mulighederne i forhold til, hvad giver mening i forbindelse med udskiftning af gulve fremadrettet.

10. Eventuelt

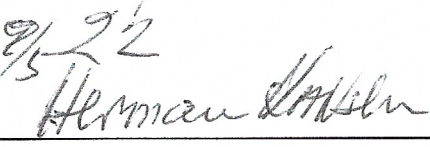
Der var ingen punkter under Eventuelt.

Referat godkendt

Dato:

9/5-22

Dirigent, Henrik Agerlin Rasmussen

Dato:

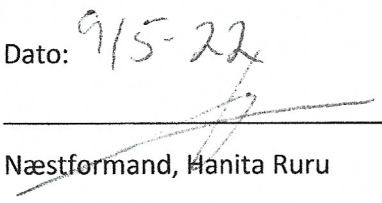
9/5-22

Formand, Hermann Hansen

Dato:

9/5-2022

Kasserer, Karen Munk Johansen

Dato:

9/5-22

Næstformand, Hanita Ruru

Dato:

9/5-22

Suppleant, Henrik Agerlin Rasmussen

Bestyrelsesmedlem Kim Søndergaard fraværende ved underskrift af det endelige referat pga. militær udsendelse. Som fjerde bestyrelsesmedlem til underskrift af referatet er derfor indtrådt bestyrelsessuppleant Henrik Agerlin Rasmussen, som ligeledes var dirigent på generalforsamlingen.

Ejendommen:

Hovedgaden 54A, 4140 Borup

Emne: Notat vedrørende udvendig gennemgang af bygningerne

Gennemgang foretaget: den 10. november 2021 og den 8. december 2021

Ved gennemgangen var der ikke adgang til tagrum i 54M og 54N, da beboere ikke var tilstede ved eftersynet.

Nærværende notat er en registrering af eventuelle skader på bygningerne. Skaderne er opstillet med en prioritering for udbedring af disse.

Prioritering:

Skade:

1. Udluftningshætte mod syd i blok 1, er eller har været utæt. Loftlem til tagrummet i 56D ved denne taghætte har tydelige tegn på utæthed (fugtskjolder).

I dette tagrum og i tagrummene i 54F og 54L er der ved hætterne fugtskjolder på underside af undertaget, i 54L er der mindre revne i undertag ved taghætte.

Årsag til dette vurderes at skyldes utæthed i overgang mellem taghætten og inddækningen.

Inddækninger ved taghætter er enkelte steder med begyndende krakeleringer. Der kan derved være risiko for utæthed.

Da dette vurderes at være en kritisk skade, anbefales det, at forholdet udbedres snarest.

Skaden er konstateret ved samtlige udluftningshætte i tilgængelige tagrum.

Forslag til udbedring:

Inddækningerne udskiftes, og der udføres korrekt tætning mellem taginddækninger og taghætter.

Udgift anslået kr. excl. Moms 40.000, -

2. Der er flere steder, hvor inddækningsbåndet vipper op langs grater på tagene.

Da dette vurderes at være en kritisk skade, anbefales det, at forholdet udbedres snarest.

Forslag til udbedring:

Inddækningerne langs graterne bankes ned.

Udgift anslået kr. excl. Moms 10.000, -

3. Murværk er flere steder for tæt mod terræn, særlig mod nordøst – Blok 2, mod Elmevej, her ligger terrænniveau (fortov) over nederste del af murværk.

Der er her tale om et forhold som fremover vil/kan medføre opfugtning i nedre del af murværket, hvorfor forholdet bør udbedres indenfor en kortere periode.

Forslag til udbedring:

Langs facadeside mod Elmevej, anbefales det, at fliseniveauet sænkes, alternativt etableres afvandings-rende langs facadeside.

Udgift anslået kr. excl. Moms 15.000, -

4. Sålænke under yderdøre/terrassedør på 1. sal er udført som vandret rulskifte uden fald og fremspring. Mod syd i Blok 2, er der flere steder forvittringer i murværksfuger dette rulskifte.

Der er her tale om kosmetisk skade, som bør udbedres indenfor 5-10 år, da skaden vil udvikle sig.

Forslag til udbedring:

Defekte og porøse fuger i rulskifte udkradses og der udføres nye fuger

Udgift anslået kr. excl. Moms 5.000, -

5. Der er enkelte sokkelrevner langs facadeside mod Hovedgaden – Blok 1.

Mindre sokkelrevner anses som kosmetisk, uden risiko for skader på andre bygningsdele.

Forslag til udbedring:

Der er tale om kosmetisk skade, som kan udbedres i forbindelse med almindelig vedligehold indenfor de næste 10 år.

6. I facade mod vest – mod Hovedgaden, Blok 1 – er der enkelte skadede mursten i facade.

Forslag til udbedring:

Der er tale om kosmetisk skade, som kan udbedres i forbindelse med almindelig vedligehold indenfor de næste 10 år.

7. I gavlen mod syd (nabo) -Blok 1 - er der flere steder begyndende og letter forvittringer fuger i murværk, og der er her også en skadet mursten.

Forslag til udbedring:

Der er tale om kosmetisk skade, som kan udbedres i forbindelse med almindelig vedligehold indenfor de næste 10 år.

8. I murværk mod nordøst, mod Elmevej – Blok 2 – er der forvitrede fuger i murværket.

Forslag til udbedring:

Der er tale om kosmetisk skade, som kan udbedres i forbindelse med almindelig vedligehold indenfor de næste 10 år.

9. Der er mindre revne i pudslag over murværk mod tagsten i gavl – Blok 2 - mod øst og vest

Forslag til udbedring:

Der er tale om kosmetisk skade, som kan udbedres i forbindelse med almindelig vedligehold indenfor de næste 10 år.

10. I tilgængelige tagrum – 54L, 54F og 54D – Er der beskadiget rørisolering på ventilationskanaler, primært ved motorerne.

Forslag til udbedring:

Skaden vurderes at have mindre betydning, og anbefales udbedret i forbindelse med almindelig vedligehold.

11. I tagrummet 54D, tv., er der område, hvor loftisoleringen er i uorden/trykket.

Forslag til udbedring:

Skaden vurderes at have mindre betydning, og anbefales udbedret i forbindelse med almindelig vedligehold.

12. Til Bolig 54M, er der et par revnede ruder i terrassedør.

Forslag til udbedring:

Skaden vurderes at have mindre betydning, og anbefales udbedret i forbindelse med almindelig vedligehold.

13. I boligen 54L er der i entre en mindre revne ved yderdør i vægovergang mod ydervæggen.

Forslag til udbedring:

Der er tale om kosmetisk skade, som kan udbedres i forbindelse med almindelig vedligehold indenfor de næste 10 år.

Udhus:

14. Facadebeklædning mod syd er med lettere afskalning i overfladebehandlingen.

Forslag til udbedring:

Skaden vurderes at have mindre betydning, og anbefales udbedret i forbindelse med almindelig vedligehold.

15. Der er et par tagsten som ikke ligger korrekt ved den nordvestlige grat.

Forslag til udbedring:

Skaden vurderes at have mindre betydning, og anbefales udbedret i forbindelse med almindelig vedligehold.

Varmeanlægget:

Jeg er blevet bedt om, at komme med min vurdering, hvorfor der er ringe afkøling af fjernvarmevandet, og fremkomme med eventuelle forslag til udbedring af dette.

Det er min vurdering, at den ringe afkøling kan skyldes for hurtig gennemstrømning, så fjernvarmevandet ikke når at afgive varme tilstrækkeligt.

Umiddelbart er dette en specialopgave, men det er min vurdering, at flowet skal nedsættes, dette kan eventuelt gøres ved at montere en udeføler på fjernvarmeinstallationen, men forholdet kan også skyldes at en eller flere dele ikke fungerer, som det skal, samt eventuelt på grund af den aktuelle rørføring for varmt brugsvand, da flow i varmerør for vandvarmerne, der er boligerne, er konstant.

I bilag er der fotoserie med et udsnit af de konstaterede skader

Med venlig hilsen

Rune Andersen

Botjek Center Kbh. Syd

Borup 20/03-2020

Forslag til ændring af vedtægterne § 9

Vi i andel Hovedgade 54D forslår at der give tilladelse til at ligge Korrekt udført klikgulv oven på eksisterende gulv uden at det skal fjernes ved salg af andel? Det kræver selvfølgelig at gulvet stadig ligger uden skader og synligt slid.

Venlig hilsen John Schou og Charlotte Meyer