

Generalforsamling i ejerforeningen Molsgade 8 den 3. april 2016

Generalforsamlingen blev holdt hos Peter Drejer, 2. tv., kl. 19.00.

Til stede var: st. tv.: Sergey Machado-Abakumov med fuldmagt fra ejer, Elena Sergeevna Kelly
st. th.: Nina Fuglholt Thomsen
1. tv.: Jakob Neister
1. th.: Gert Nielsen og Cindy Pedersen
2. tv.: Peter Drejer
2. th.: Asbjørn Arildsen (lejer) og ejer, Hanne Arildsen
3. tv.: Jacob Bjerre
3. th.: Julie Jakobsen, Casper Elmgreen-Jensen (lejere) og ejer, Lone Jakobsen (Lone måtte forlade mødet inden færdigbehandlingen af punkt 5, forslag 1, herefter repræsenteret af Julie)
4. tv.: Christian Ploug
4. th.: Marianne Kaster (nuværende ejer), Ole Carstensen (kommende ejer, som har stemmeretten i forhold til lejligheden, jf. også nuværende ejer) og Bo Carstensen (kommende lejer)

Dagsorden:

1) Valg af dirigent og referent

Hanne blev valgt til dirigent og Nina til referent.

Hanne konstaterede, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt. (Generalforsamlingen er indkaldt ved e-mail af 21. februar 2016 samt opslag i ejendommen.)

2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Peter (formand) redegjorde for det forløbne år, herunder at:

- I efteråret 2014 var der problemer med rotter pga. en læk kloakbrønd. Dette blev udbedret i starten af 2015.
- Siden 2013 har der været snak om nedlæggelse af bagtrapperne, brandsikring af fortrappen og etablering af altaner. På den baggrund kom en medarbejder fra BRF-Kredit i efteråret 2015 ud og vurderede ejendommens lejligheder henholdsvis med og uden de overvejede ændringer. På den baggrund blev der den 5. november 2015 afholdt ekstraordinær generalforsamling, hvor det blev besluttet at arbejde videre med projektet, herunder at engagere en arkitekt (se evt. referat af mødet på www.molsgade8.dk).
- Naturhistorisk Museum arbejder på et projekt: GO' Mejlgade. I den forbindelse har museet også vist interesse for at lave noget i fællesgården. Det er endnu i sin opstart og det første fælles gårdmøde afholdes hos Peter den 5. april 2016 med deltagelse af en medarbejder fra Naturhistorisk Museum. Alle er velkomne.

Formandens beretning blev godkendt.

4-16 Nina Fuglholt
3/4-16 Jakob Neister
9/4-16 Peter Drejer

23/4-16 Hanne Arildsen
24/4-16 Asbjørn Arildsen
26/4-16 Peter Drejer

Jacob Bjerre
28/4-16

8/5-16 Julie Jakobsen 1

3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Gert (kasserer) gennemgik regnskabet. Marianne (revisor) havde ingen særlige bemærkninger.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Regnskabet vedlægges som bilag til referatet.

4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Varmtvandsmålere:

Peter orienterede om, at der som følge af en bekendtgørelse (bkg. nr. 563 af 2/6 2014) skal være monteret varmtvandsmålere på alle varme harer i ejendommen inden den 1. januar 2017. Afregningen af varmt vand vil herefter blive foretaget på baggrund af målerne.

Hvis rørene er frit tilgængelige, forventes udgiften til måler og montering heraf at ville udgøre ca. 1.000 kr. pr. måler. Hvis ikke de er frit tilgængelige, må det forventes at blive dyrere.

Det har ikke været muligt at få noget klart svar på, hvorvidt udgiften til varmtvandsmålere skal anses som en fællesudgift eller ej.

Det blev foreslået, at hver lejlighed selv aftaler og afregner individuelt med vvs-mand.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Lejlighederne kan evt. gå sammen om at engagere en vvs-mand til opgaven.

Sokkel i gården:

Der er en sokkel i gården, som trænger til at blive repareret, da den har fået noget frostsprængning som følge af den læk kloakbrønd, jf. formandens beretning.

Det blev vedtaget at hyre en murer til at reparere soklen.

Blomster mm. til haven og fortovet:

Det blev foreslået at indkøbe blomster mm. til haven og fortovet som tidligere år.

Der var enighed om at gentage dette.

5) Forslag, jf. § 4

- a. Forslag 1 - gennemførelse af projekt om brandsikring af fortrappe, nedlæggelse af bagtrapper mv.

8/4-16 Måne Fjellert
3/4-16
Marianne
Andersen

Peter
Johansen
19/5
19/5

Forud for generalforsamlingen var der ved e-mail af 25.3.2016 bl.a. blevet fremsendt følgende forslag til de respektive ejere af ejendommens lejligheder, jf. vedtægternes § 4, stk. 2:

"Forslag 1)

Lejlighederne stuen tv., stuen th, 1. sal tv., 1. sal th., 2. sal. tv., 2. sal th. samt 3. sal tv. stiller forslag om gennemførelse af projekt omfattende følgende:

- Brandsikring af fortrappen
- Forlængelse af fortrappe til gården via nuværende vaskerum
- Genindretning af de fælles kælderarealer
- Nedlæggelse af de 2 fælles bagtrapper med samtidig etablering af etageadskillelse mellem lejlighederne, hvorefter det nuværende bagtrappeareal tilfalder de individuelle lejligheder
- Tilladelse til ændring af facader mod gården i form af etablering af nye vinduer, altandøre samt altaner

Projektet er beskrevet dels i det tegningsmateriale, som arkitektfirmaet Gudnitz A/S har udarbejdet (se materialemappe) samt i nedenstående budget for de fælles omkostninger til ændringer i fælles bestanddele:

- Hovedentreprisen på byggearbejdet ligger hos byggefirmaet Lyngby Entreprise <http://www.lyngby-as.dk/>
- Byggeledelse og byggetilsyn udføres af Arkitekt M.A.A Jens Frederiksen fra Gudnitz Arkitektfirma <http://www.gudnitz.as/>

Vedligeholdelse af altandøre og altaner: De lejligheder, der etablerer altandøre og altaner er selv ansvarlige for vedligeholdelsen og evt. udskiftning af disse. Der stilles dog følgende krav:

- Altaner skal vedligeholdes i pæn og forsvarlig stand.
- Ejerforeningen kan stille krav om, at altandøre males i samme farve som ejendommens vinduer.
- Såfremt en altan ikke længere er sikker, skal den enten fjernes eller udskiftes for ejers regning. Ved en evt. udskiftning skal ejerforeningen godkende udseendet af den ny altan.

Lejlighederne stuen tv., stuen th, 1. sal tv., 1. sal th., 2. sal. tv., 2. sal th. samt 3. sal tv. stiller således til forslag, at der træffes vedtagelse om, at det ovenfor og nedenfor beskrevne projekt gennemføres, og at Ejerforeningen repræsenteret ved minimum 2/3 af bestyrelsen snarest muligt accepterer de indkomne tilbud fra og indgår kontrakt med de involverede leverandører således, at projektet kan sættes i gang snarest muligt (forhåbentligt omkring maj 2016).

18/4-16 Olav Foged

27/4-16 J. H. Andersen

19/5 J. B.

Peter Rysen
J. H. Andersen
J. B.

Fælles omkostninger og betaling af disse

De fælles omkostningerne til ændringer i de fælles bestanddele udgør DKK 1.036.375 inkl. moms som fordeles mellem lejlighederne iht. fordelingstal, som vist i nedenstående tabel.

Beløbet indbetales til ejerforeningen ved projektstart. Dvs. når der forelægger godkendelse fra bygningsinspektoret og byggefirmaet går i gang. Forventet primo maj 2016.

Fordeling af fælles omkostninger til ændringer i fælles bestanddele			
Lejlighed	Fordelingstal	Eks. Moms	Inkl. Moms
st. tv	9	74.619	93.274
st. th	10	82.910	103.638
1. tv.	13	107.783	134.729
1. th.	8	66.328	82.910
2. tv.	13	107.783	134.729
2. th.	8	66.328	82.910
3. tv.	13	107.783	134.729
3. th.	8	66.328	82.910
4. tv.	9	74.619	93.274
4. th.	9	74.619	93.274
I alt	100	829.100	1.036.375

De fælles omkostninger er baseret på tilbud fra Lyngby Entrepriser og de øvrige partnerer er vist i nedenstående budget og omfatter primært følgende:

- Brandsikring af fortrappen
- Forlængelse af fortrappe til gården via nuværende vaskerum
- Genindretning af de fælles kælderarealer
- Nedlæggelse af de 2 fælles bagtrapper med samtidig etablering af etageadskillelse mellem lejlighederne, hvorefter det nuværende bagtrappeareal tilfalder de individuelle lejligheder

18/4-16 Olea Puffelt

23/4-16 J. H. Arriksen

hth

19/5 J. S.

Peter Brygger

J. H.

J. H.

Fælles omkostninger til ændringer i fælles bestanddele			
Udgiftstype		Ex moms	inkl moms
Brandsikring af fortrappen Lyngby Entreprise:			
Brandsikring af fortrappe eks. Maling		45.000	56.250
Nye Hoveddøre (EI2 30, 32 DB) samt vægge til lejligheder (EI 60)		111.800	139.750
Brandstop mellem gulv og respons (3 etager)		12.000	15.000
Forlængelse af fortrappen - udgang via kælder		65.000	81.250
Udv. Ståltrappe		20.000	25.000
Velux Vippevindue 78 X 98 cm. Til røg på i trapperum på 4 sal		15.500	19.375
Brandgips på loft i entrer		15.000	18.750
Redningsåbning i vinduer 8 stk		20.000	25.000
Brandsikring af fortrappen øvrige			
Elektriker - flytning af elmålere fra trapperum til kælder		14.000	17.500
Elektriker - ny installation af lys på fortrappen		6.400	8.000
Elektriker - røgalarmer		3.200	4.000
Maling hvis vi gør det selv		24.000	30.000
Bagtrapperne - Lyngby Entreprise			
Fjernelse af bagtrappe hvis vi gør det selv		20.000	25.000
10 stk. etagedæk		126.900	158.625
Tilmuring af gl. vinduer på bagtrapperne		30.800	38.500
Øvrige udgifter- Lyngby Entreprise			
Byggeplads		80.000	100.000
Øvrige udgifter			
Projektering		40.000	50.000
Indretning af kælder		35.000	43.750
Byggeledelse og tilsyn arkitekt		45.000	56.250
Landmåler opmåling mv.		13.500	16.875
Gebyr Bygningsinspektoret		6.000	7.500
Uforudsete udgifter		80.000	100.000
Total		829.100	1.036.375

Individuelle arbejder og omkostninger

Med etablering af etageadskillelse mellem lejlighederne i det nuværende bagtrappeareal tilfalder arealet de individuelle lejligheder.

Lejlighederne er herefter selv ansvarlige for indretning af arealet og f.eks. etablering for vinduer, forsatsvægge, el, nye låse samt evt. VVS mv. og afholder omkostningerne hertil.

Lyngby Entreprise har givet tilbud på arbejde, som man kan tilvælge iht. nedenstående. Dvs. det er frivilligt, om man ønsker disse tilvalg.

Ligeledes gives der tilladelse til etablering af altaner, altandøre og vinduer iht. facetagninger som findes i materialemappen (det bemærkes, at der gives

Peter
Joh
Karl

18/4-16 Ole Rasmussen
23/4-16 Hans Andersen

Julius

19/5

J.B.

tilladelse til at lejligheden 4. th. også kan etablere vindue indtil bagtrappearealet om end vinduet ikke er tegnet ind på facadetegningen – det er valgfrit om 4. th. vil benytte sig af muligheden for at etablere vindue).

Frivillige "selvbetalte" tilvalg lejlighederne til venstre Nina m.fl. (pris per lejlighed)			
Altan 3,5 X 1,5 meter inkl. montage		45.000	56.250
Huller til altandører - buet overligger		13.500	16.875
Levering og montage af altandører - forudsætter dørhul		6.000	7.500
Fjernelse af mur mellem bagtrappe og værelse gang		5.300	6.625
Stålbjælker under vægge tilhørende 4 tv. DKK 20.000 inkl moms i alt		4.000	5.000
Puds rep efter fjernelse af bagtrappe		1.000	1.250
Ny væg ind til værelse samt gips på væg mod bad og montage af dør		5.000	6.250
Ny fyldningsdør til værelse		2.500	3.125
Fyrretræs gulv inkl. fodlister - hele værelset		7.000	8.750
Maling af vægge og loft		11.280	14.100

Frivillige "selvbetalte" tilvalg lejlighederne til højre Serge m.fl. (pris per lejlighed)			
Fælles til højre - dvs til fordeling på de 5 lejligheder til højre			
Altan 3,5 X 1,5 meter inkl. montage		45.000	56.250
Huller til altandører - gamle vindueshuller		3.500	4.375
Levering og montage af dobbelt altandør - forudsætter dørhul		8.300	10.375
Vinduer indtil nuværende bagtrappeareal		3.500	4.375
Puds rep efter fjernelse af bagtrappe		2.000	2.500
Etablering af fyrretræs gulv inkl. fodlister		3.000	3.750
Maling af vægge og loft		5.000	6.250

"

Peter gennemgik forslaget og de budgetterede fælles omkostninger. For at holde omkostningerne nede, omfatter det stillede forslag, at der etableres brandsikre lofter i entréer.

Såfremt der er lejligheder, som ikke ønsker, at der etableres et sådant brandsikret loft i deres entre, kan denne del af brandsikringen på disse etager i stedet etableres ved, at den brandsikre væg (der etableres mellem entreer og hovedopgang) føres gennem etagedækket på hovedtrappen.

Sidstnævnte er sandsynligvis en dyrere løsning, og derfor foreslås de brandsikre lofter som udgangspunkt. Arkitekten kan, når arbejdet er gået i gang, bedømme, om det som helhed vil være mere hensigtsmæssigt og evt. billigere med en gennemført væg i stedet for brandsikring af entrélofter. Men løsningen kan implementeres ved evt. lejligheder/etager, der ikke ønsker et brandsikret entréloft.

Arkitekt Jens Frederiksen fra arkitektfirmaet Gudnitz A/S blev foreslået som byggeleder.

Ole har ved e-mail af 26.3.2016 fremsendt et ændringsforslag. Dette trak han tilbage.

Ole fremsatte i stedet forslag om, at der udarbejdes et forslag med et kompromis, således at alle kan bakke op om projektet. Han gjorde gældende, at

- der er 3 lejligheder, som ikke har den samme interesse i det foreslåede projekt, som de øvrige, bl.a. fordi de to lejligheder på 4. sal ikke vil få nogen merværdi som følge af projektet,
- alle kan få, hvad de vil have,

18/4-16 Ole Rasmussen
23/4-16 Ole Rasmussen

Peter
Ole Rasmussen

19/5 O.R.

- der ikke er nogen rimelighed i forslaget fra de 7 lejligheder,
- bestemmelsen i vedtægterne om de fælles bestanddele ikke omfatter en beslutning som den de 7 lejligheder har foreslået, idet den vil have indvirkning på de enkelte lejligheder,
- man kan nøjes med at nedlægge bagtrapperne op til og med dem, som ønsker bagtrapperne nedlagt,
- han ikke vil være med til at betale for brandsikring af fortrappen, og
- han ikke vil forhindre andre i at gennemføre projektet, men at det kun er dem, som ønsker projektet, der skal betale til det, dog er han villig til at betale til kælderen, som er fælles.

Herudover tilkendegav Lone og Christian at være uenige i projektet.

Christian ønskede ført til referat, at han ikke vil få noget ud af projektet i forhold til BBR, og at han ikke vil betale for nedlæggelse af bagtrapperne. Han bemærkede desuden, at det ikke er rimeligt at bringe nogen i økonomisk ufare.

De 7 lejligheder, som stillede forslaget var overordnet set enige om:

- at det ideelle ville være, hvis alle kunne blive enige,
- at det er rimeligt, at der træffes en beslutning med kvalificeret flertal i henhold til vedtægterne, når ikke der kan opnås fuldstændig enighed – det er vilkåret, når man går ind i en ejerforening,
- at der også er nogen, der vil komme i klemme, hvis ikke projektet gennemføres,
- at alle 10 lejligheder vil få noget ud af det, hvis det foreslåede projekt gennemføres,
- at bagtrapperne er en fælles bestanddel, der kan træffes beslutning om på generalforsamlingen i overensstemmelse med vedtægterne – en nedlæggelse af bagtrapperne behøver ikke at betyde en ændring af den enkelte lejlighed, idet det er op til hver enkelt, om man vil lægge arealet til sin lejlighed
- at både fortrappen, bagtrapperne og kælderen er fælles bestanddele, som alle derfor er forpligtede til at betale deres del til, og
- at der har været en længere og meget åben proces som optakt til det stillede forslag, hvorfor det er ærgerligt, at der først kommer et ændringsforslag nu, samt at dette er meget "løst".

Der blev herefter drøftet forskellige forligsforslag.

Forligsforslag 1 fra 3. th., 4. th. og 4. tv.:

De 3 forslagsstillere betaler alene halvdelen af deres beregnede andel af fællesudgifterne i det stillede forslag.

Forligsforslag fra de øvrige 7 lejligheder:

Udgiften til nedlæggelse af bagtrapperne afholdes af de 7 lejligheder alene, således at 3. th., 4. th. og 4. tv. bliver sparet for udgiften hertil og bagtrappearealet ikke lægges til de 3 lejligheder. Skulle en af de 3 lejligheder på et senere tidspunkt ønske at inddrage bagtrappearealet i deres lejligheder, kan dette ske mod betaling af det sparede beløb med tillæg af 20 % + en årlig indeksregulering på 3 %.

Forligsforslaget blev stillet på betingelse af, at

18/4-16 Lone Rygstedt
23/4-16 Hansine Andersen

Peder
Sørensen

Jesper

19/5 J.S.

- det forholdsmæssige sparede beløb skal tillægges eventuelle uforudsete udgifter til nedlæggelse af bagtrapperne,
- der ikke kan rejses nogen krav mod de 7 forslagsstillere som følge af eventuelle ændringer i BBR,
- alle 10 lejligheder stemmer for forligsforslaget og den øvrige del af det foreslåede projekt – stemmer alle 10 lejligheder ikke for forligsforslaget, bortfalder det således.

Forligsforslag 2 fra 3. th., 4. th. og 4. tv.:

3. th. betaler 50.000 kr. og hver af lejlighederne på 4. sal betaler 55.182 kr. som deres andel af de fælles udgifterne. De fraskriver sig samtidig at blande sig yderligere i det foreslåede projekt.

Hvis en af lejlighederne senere måtte ønske at lægge bagtrappearealet til deres lejligheder, kan dette ske med et beløb beregnet på tilsvarende vis, som i forligsforslaget fra de 7 lejligheder.

Følgende forslag blev på den baggrund bragt til afstemning:

- Forligsforslag 2 fra 3. th., 4. th. og 4. tv.:

- De 3 forslagsstillere stemte for
- De øvrige 7 stemte imod

Forligsforslaget blev således nedstemt.

- Forligsforslaget fra de øvrige 7 lejligheder:

- De 7 forslagsstillere stemte for
- De øvrige 3 stemte imod

Forligsforslaget bortfaldt derfor som følge af de opstillede betingelser for forslaget.

- Det på forhånd stillede forslag, jf. e-mail af 25.3.2016:

- De 7 forslagsstillere stemte for
- De 3 øvrige, dvs. 3. th., 4. th. og 4. tv. stemte imod

Stemmerne for, repræsenterer et fordelingstal på i alt 74/100.

Da 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer - såvel efter fordelingstal som efter stemmer - stemte for, er forslaget således vedtaget, jf. vedtægternes § 2, stk. 4.

Ole bemærkede, at han ikke betaler noget, før der er en afklaring om den juridiske lovlighed af beslutningen.

De 7 forslagsstillere bemærkede, at man allerede har spurgt en advokat til råds, som har bekræftet lovligheden. Svaret fra advokaten er tidligere sendt rundt.

18/4-16 Ole Foged
23/4-16 Thomas Pedersen
[Signature]

Peder [Signature]
[Signature]
[Signature]

19/5 J.B.

Christian bemærkede, at han er utryk ved nedlæggelsen af den ekstra flugtvej i tilfælde af brand. Christian oplyste desuden, at når referatet fra generalforsamlingen foreligger, vil de drøfte det med deres advokat og vende tilbage.

b. Forslag 2 – udskiftning af låse

Peter stillede forslag om udskiftning af låse.

Dørene i opgangen vil alligevel skulle udskiftes i forbindelse med brandsikringen af fortrappen, jf. det netop vedtagne projekt, punkt 5a. Dertil kommer, at de nuværende låse er så slidte, at flere har svært ved at låse fordøren op, og at låsene ikke er tidssvarende sikkerhedsmæssigt. Med et nyt låsesystem vil der kun kunne laves "originale" nøgler ved anvendelse af et nøglekort.

Ifølge tilbud fra Byens Låseservice fra oktober 2015, vil udskiftning af ejendommens fælleslåse koste ca. 4.500 kr. inkl. moms. Hver lejlighed vil for egen regning kunne købe nøgler til 150 kr. pr. stk.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

c. Forslag 3 – udskiftning af visse vinduer

Som følge af vedtagelsen af projektet om brandsikring af fortrappen mm. (forslag 1) skal der etableres redningsåbninger på minimum 50 cm i alle beboelsesrum samt køkkener. Det betyder, at der vil skulle foretages ændring af visse vinduer i ejendommen, hvilket vil medføre en udgift på 3.125 kr. pr. berørt vindue.

Det forventes, at ejendommens vinduer alligevel skulle udskiftes inden for ca. 3-4 år. Peter gjorde derfor opmærksom på muligheden for, at de vinduer, som skal have etableret redningsåbning, i stedet udskiftes i forbindelse med projektet om brandsikring af fortrappen mm. Udgiften til udskiftning af hvert af de berørte vinduer udgør 8.375 kr., dvs. en merpris pr. vindue på 5.250 kr. i forhold til, hvis der alene etableres redningsåbning. Der er tale om en fællesudgift.

Forslaget blev taget til afstemning. 7 stemte for, 1 imod (3. th.) og 2 undlod at stemme (4. th. og 4. tv.). Stemmerne for udgør mindst 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal.

Forslaget blev således vedtaget.

d. Forslag 4 - kaninbur

Peter fremlagde forslag om et kaninbur i gården. Efter drøftelse blev forslaget trukket tilbage.

18/4-16 Alice Rydgaard
23/4-16 J. H. Rydgaard
J. H. Rydgaard

Peter
J. H. Rydgaard
J. H. Rydgaard

19/5 J. B.

6) Forelæggelse af budget til godkendelse

Gert (kasserer) fremlagde budgettet for 2016, som blev enstemmigt godkendt.

Budgettet vedlægges som bilag til referatet.

7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Peter ønskede ikke genvalg.

Jakob Neister stillede op som formand og blev enstemmigt valgt.

8) Valg af andre medlemmer af bestyrelsen

Der har været kutyme for, at alle dem, som ønsker at være med i bestyrelsen, kan blive medlemmer, således at antallet af bestyrelsesmedlemmer overstiger de 3 medlemmer, som vedtægternes § 3, stk. 1 foreskriver. Der var enighed om at fortsætte denne praksis.

Følgende stillede op og blev valgt som medlemmer af bestyrelsen:

- Lone, repræsenteret ved Julie
- Gert
- Elena, repræsenteret ved Sergey
- Hanne, repræsenteret ved Asbjørn
- Jacob Bjerre
- Peter
- Nina

9) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Der var enighed om, at der ikke var behov for valg af suppleanter under hensyn til antallet af bestyrelsesmedlemmer, jf. punkt 8.

10) Valg af revisor

Ole blev valgt til revisor.

11) Eventuelt

Peter orienterede om en app til bestilling af vasketider. Der kan ses mere på:

www.booknwash.com. Dem, som benytter vaskekælderen, kan overveje, om det er noget, der kan have interesse. I givet fald kræver det, at alle benytter app'en.

18/4-16 Ole Tegledt

23/4-16 Hanne Arndsen

19/5 J. B.

Peter

Bilag 1:

17/4/2016

Gmail - Nu med vedhæftet referat :- RE: Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Ejereforeningen Molsgade 8, 8000 Aarhus C.



Nu med vedhæftet referat :- RE: Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Ejereforeningen Molsgade 8, 8000 Aarhus C.

Christian Ovesen Ploug <christianploug@hotmail.com>

11. april 2016 kl. 09.49

Til: Nina <ninath@hotmail.com>, Peter Drejer <peter.drejer@gmail.com>, Asbjørn Arildsen <asbjorn.arildsen@gmail.com>, Cindy Pedersen <cindy_plp@hotmail.com>, "Elena Alyapkina, St. tv." <alyapkina@list.ru>, "Elena Sergeevna Kelly St. Tv." <spanskesbjerg@hotmail.com>, Gert Nielsen <gertnielsen87@hotmail.com>, "bjerremanden@gmail.com" <bjerremanden@gmail.com>, "Jakob Neister 1. tv." <jakobneister@hotmail.com>, "Julie Jakobsen 3. th" <julieejakobsen@hotmail.com>, "Line Sten Thomsen 1. tv." <linesten@hotmail.com>, Mads Melgaard Kristensen <melgaard1985@hotmail.com>, "kaster1985@hotmail.com" <kaster1985@hotmail.com>, Mikael Jakobsen <mikael.jakobsen1963@gmail.com>, Serge molsgade <sergemachado910@hotmail.com>

Hej Nina og resten af Ejereforeningen i Molsgade 8.

Jeg kan desværre ikke godkende referatet i sin nuværende form før nedenstående, nævnt under generalforsamlingen, bliver tilføjet:

Som nævnt siden projektets start har jeg (Christian 4. tv.) været meget bekymret over den sikkerhedsmæssige side af ombygningen. Hvis bagtrapperne bliver nedlagt vil lejlighederne blive frataget den 2. mulighed der nu er for at komme ud/ned i forbindelse med brand. Som også informeret tidligere, er det røgen ved en brand der i lang de fleste tilfælde dræber, og da røg og varme altid stiger op, er det de øverste lejligheder i en ejendom der er mest udsatte. En brandsikring af hovedtrappen i den planlagte form vil ikke forhindre røgen fra en underliggende lejlighed i at samle sig i toppen af trappeskakten/i de øverste lejligheder. Ejendommen er over 100 år gammel, og etageadskillelser er flere steder (hvis ikke alle) udført i træ, stråler samt isoleret med gamle aviser, derudover er skjulte elinstallationer, hvor disse ikke er udskiftede, udført med stoffledninger og underdimensioneret i forhold til nutidens strømforbrug. Tilsammen giver disse forhold en ejendom der ligger langt fra myndighedernes krav til brandsikring.

Da jeg umiddelbart var den eneste tilstedeværende på den ekstraordinære generalforsamling (05.11.2015) der var direkte imod projektet, blev det tilkendegivet fra resten af ejereforeningens medlemmer, at der i projektet ville blive lavet flugtvej fra lejlighederne via de planlagte altaner (dette også tidligere tilkendegivet i mail fra Ejereforeningens formand Peter Drejer 30.10.2015). På den ekstraordinære generalforsamling blev ligeledes vist en, efter min overbevisning, smart måde at løse problemet på, og jeg tilkendegav at dette kunne være en god ide, og at jeg kunne gå med på projektet, hvis ovenstående blev implementeret, samt hvis jeg ikke skulle betale for nedlæggelsen af bagtrapperne, da min lejlighed ikke får tilført plads/BBR m2, som kan bruges fornuftigt.

Det viser sig nu, at ovenstående planer mht. til flugtvej er blevet forkastet af de 7 medlemmer af Ejereforeningen (sandsynligvis på grund af økonomiske årsager), da man generelt i Ejereforeningen er overbevist om at projektet kan gennemføres med 2/3 dels flertal.

Det er fuldstændigt uacceptabelt at man i ejendommen tilsidesætter et reelt sikkerhedsmæssigt fremsat problem for egen økonomisk gevinst.

Hilsen

Christian 4. tv.

18/4-16 *[Signature]*
23/4-16 *[Signature]*
[Signature]

[Signature] 19/5
[Signature]
[Signature]

Resultatopgørelse for ejerforeningen Molsgade 8, 8000 Århus C.

2016

	Budget 2015	Regnskab 2015	Regnskab 2014	Regnskab 2013	Regnskab 2012	Regnskab 2011
Ordinære indtægter:						
Ordinære ejerforeningsbidrag	150.000	150.000	150.000	135.000	120.000	114.999
Vask og tør	5.000	9.420	3.400	9.125	5.405	9.300
Ekstraordinære ejerforeningsbidrag					25.000	35.000
Øvrige indtægter		-	14.497	2.767	979	1.177
Rente		76				
Årets indtægter i alt	155.000	159.496	167.897	146.892	151.384	160.476

Ordinære udgifter:						
El	4.000	5.743	3.454	3.545	5.743	3.480
Vand og aflledning	33.500	35.132	30.346	35.427	35.132	32.930
Renovation	10.000	4.359	9.360	14.950	4.359	20.559
Forsikring	15.000	17.347	13.524	14.950	17.347	16.081
Kasserer, vicevært, revisor og formand	14.715	14.732	14.026	12.600	12.360	12.000
Drift & administration	25.000	13.288	23.761	28.162	13.288	19.171
Vedligeholdelse og have	20.000	41.646	36.474	20.539	41.646	8.099
Arbejdsweekend inkl. Løn	15.000	3.828	15.417	1.787	3.828	16.686
Rente				1	-	79
Ordinære udgifter i alt	137.215	136.075	146.362	131.962	133.704	129.085

Ekstraordinære udgifter:

Færdiggørelse af vandskade hos Anne og Christian						10.768
Maling af hovedtrappe						5.107
Netto ekstra overførsel til varmekonto						3.020
2015: Udskiftning af kloakbrønd i gården	10.000					
2015: Energimærke	8.500					
Ekstraordinære udgifter i alt	18.500					18.895
Årets udgifter i alt	155.715	136.075	146.362	131.962	133.704	147.980
Årets overskud	(715)	23.420	21.535	14.930	17.680	12.496

* 2011 - Anne 3. tv, Forsikring vedr. vindue og 4 vandskade 4 sal.

**2014 Forsikring vedr. vandskade på 4 sal.

**2015 Forsikring vedr. kloak i gården

Bilag 2: Regnskab 2015 - Budget 2016

[Handwritten signatures and notes in blue ink]

[Handwritten signatures and notes in blue ink]

Balance Ejferforeningen Molsgade 8, 8000 Århus C.

Balance pr. 31/12

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Aktiver:						
Indestående i bank - foreningskonto	53.547	55.230	16.794	1.174	13.644	6.929
Indestående i bank - opsparingskonto	30.245					
Tilgodehavender hos lejligheeder	3.184	422	15.613	11.898	9.896	3.506
Indbetalt til og for fælles varmekonto				11.624		
Aktiver i alt	86.976	55.652	32.407	24.696	23.540	10.435

Passiver:						
Ejferforeningens gæld til lejligheeder	1.249	3.879	-	3.315	7.346	8.704
Ejferforeningens gæld til varmekonto	8.169					1.181
Egenkapital	77.558	51.773	32.407	21.381	16.194	2.837
Passiver i alt	86.976	55.652	32.407	24.696	23.540	12.722

Status pr. 31. december 2015

Indestående i banken 1. januar 2015	55.230	16.794	1.174	13.644	6.929	
Årets overskud +	23.420	21.535	24.930	5.566	12.496	
Ændring i tilgodehavender	2.762	15.191	3.715	13.626	6.390	
Ændring i gæld	4.690	3.879	(3.315)	(4.031)	(1.358)	
Difference	3.215	(2.169)	(2.280)	(379)	1.053	
Indestående i banken pr. 31/12-2015	83.792	55.230	16.794	1.174	13.644	

Indestående i banken, varmekonto pr. 31/12-15 18.779 18.347

19/5 J.D

18/4-16 18/4-16 23/4-16

[Handwritten signatures]